



Grip op grote projecten

Een onderzoek van de rekenkamer Langedijk naar de grip van de gemeente op grote projecten met betrekking tot ruimtelijke ordening.



Rekenkamer Langedijk



Colofon

Dit rapport is opgesteld door onderzoekers van het bestuurlijk onderzoeks- en adviesbureau Partners+Pröpper : Ing. Peter Struik MBA en Hilda Sietsema.

PARTNERS+PRÖPPER

DENKERS EN DOENERS VOOR DE PUBLIEKE ZAAK

Noordwijk, 15 maart 2019

Inhoudsopgave

Deel 1	De kern	3
1	Introductie	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel en vraagstelling	3
1.3	Aanpak en normenkader van het onderzoek	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Conclusies	6
3	Aanbevelingen	9
Deel 2	De onderbouwing	11
4	Beleid en besluitvorming	11
4.1	Gemeentelijke instrumenten voor regievoering op ruimtelijke ordening	12
4.2	Beleid en besluitvorming binnen de gemeente Langedijk	13
5	Realisatie	16
5.1	Veilingterrein Noord-Scharwoude	18
5.2	Westerdel	21
5.3	Herontwikkeling voormalige bibliotheeklocatie Zuid-Scharwoude	23
5.4	Stimulansen en barrières	24
6	Regie en sturing	26
6.1	Rol van de raad en het college	26
6.2	Projectorganisatie en werkwijze	29
6.3	Samenspel met actoren	29
	Bestuurlijke reactie van het College van B&W	31
Deel 3	De bijlagen	32
Bijlage 1	Respondenten- en Bronnenlijst	33

Deel 1 De kern

1 Introductie

1.1 Aanleiding

In het onderzoeksprogramma van de Rekenkamer Langedijk is het onderwerp 'Grip op grote projecten' opgenomen. Dit onderwerp is eind 2014 in overleg met de klankbordgroep van de raad gekozen en het laatste onderzoek van de reeks onderzoeken uit het lopende programma.

Het onderwerp is gekozen omdat grotere projecten op het terrein van ruimtelijke ontwikkeling vaak veel aandacht vragen van de raad. Het is vaak ingewikkeld om in een politieke context - en met veel verschillende belanghebbenden - de goede regie te voeren. Dit zien we niet alleen bij de gemeente Langedijk maar ook in andere gemeenten. Voorbeelden zijn de bouw van een nieuw gemeentehuis in Midden-Delfland, grote projecten in Leiden, centrumplan Pijnacker-Nootdorp, bouwproject CIBOGA Groningen en het theater Markant in Uden.

1.2 Doel en vraagstelling

Doel

Het doel van het onderzoek is zicht te krijgen op welke wijze de gemeente sturing geeft aan grote projecten op het terrein van ruimtelijke ontwikkeling, en welke lessen daaruit getrokken kunnen worden. Die lessen zullen vervolgens vertaald worden in aanbevelingen voor het versterken van regievoering op grote ruimtelijke projecten en in het bijzonder de sturing en controle vanuit de raad.

Vraagstelling

De Rekenkamer heeft de onderstaande vragen geformuleerd, die in het voorliggende rapport verder zullen worden beantwoord.

- 1 In hoeverre worden de beoogde doelen van grote ruimtelijke projecten gerealiseerd?
- 2 In hoeverre werkt de gemeente Langedijk binnen grote ruimtelijke projecten slagvaardig samen met externe partijen?
- 3 Slaagt de gemeente Langedijk erin burgers op een constructieve manier bij ruimtelijke projecten te betrekken?
- 4 Hoe vervult de raad de kaderstellende en controlerende raad bij grote ruimtelijke projecten?
- 5 Wat zijn aanknopingspunten om de regievoering op grote ruimtelijke projecten in de toekomst te versterken?

1.3 Aanpak en normenkader van het onderzoek

Aanpak

Het onderzoek is in drie fasen aangepakt.

Fase 1 Oriëntatie: in deze fase is een oriënterend gesprek gevoerd met de klankbordgroep van de raad, de portefeuillehouder ruimtelijke ontwikkeling (voorgaande bestuursperiode) en de afdelingsmanager Beleid & Projecten. Deze fase is afgerond met een groslijst van grote projecten waarna in overleg met de klankbordgroep van de raad drie casussen zijn geselecteerd voor een verdere verdieping, te weten:

- Veilingterrein Noord-Scharwoude: herontwikkeling voormalig veilingterrein naar woningbouw;
- Westerdel: bouw van een geheel nieuwe woonwijk;
- Voormalig bibliotheeklocatie Zuid-Scharwoude: herontwikkeling naar een supermarkt, appartementen en aanleg parkeerplaatsen.

Fase 2 Verdieping: in deze fase zijn de casussen verder verdiept. Er is een historische reconstructie gemaakt van de bestuurlijke besluitvormingsmomenten aan de hand van stukken en interviews met sleutelpersonen uit de ambtelijke organisatie. Daarna zijn verdiepende interviews gehouden met de portefeuillehouder, ambtelijk projectleiders, ambtelijk juridisch adviseur, Woonstichting Langedijk¹ en de klankbordgroep van de rekenkamer (bestaande uit raadsleden).

Fase 3 Rapportage: in deze fase is de rapportage tot stand gekomen. Het conceptrapport van bevindingen is voorgelegd voor ambtelijke verificatie. Na verwerking van op- en aanmerkingen zijn de conclusies en aanbevelingen toegevoegd waarna het rapport is voorgelegd aan het college voor een zienswijze. De zienswijze van het college is integraal opgenomen in het voorliggende rapport.

Normenkader

Er is een normenkader opgesteld voor het onderzoek. Dit normenkader biedt een roer op het onderzoek (waar letten we op?) en het is behulpzaam bij het beoordelen van bevindingen. De normen worden hieronder beschreven.

Voorwaarde die door de gemeente moeten worden ingevuld

- 1 De raad stelt heldere, werkbare en haalbare kaders. Dit maakt slagvaardig en betrouwbaar handelen van het college mogelijk. Het kader is:
 - Evalueerbaar: dat wil zeggen concreet en toetsbaar. De maatschappelijke opgaven en doelen die de gemeente wil realiseren met het project zijn toetsbaar geformuleerd. Bij controle of evaluatie moet duidelijk zijn of bepaalde doelen zijn gerealiseerd en of het college wel of niet binnen de gestelde politieke kaders is gebleven.
 - Realistisch: haalbaar en uitvoerbaar;
 - Omvattend: het richt zich op alle politiek relevante aspecten die rond het onderwerp spelen. Als dit niet het geval is kan het college immers niet vooruit en kunnen er in de uitvoering belemmeringen ontstaan als de 'vergeten' of de 'onverwerkte' politieke keuzevraagstukken opdoemen.
- 2 De gemeente organiseert goede samenwerking met en tussen coproducten die een bijdrage leveren aan de realisatie van de opgaven.

¹ Voorheen een woningbouwvereniging. Vorig jaar is de organisatie gewijzigd naar een woonstichting.

- 3 De gemeente slaagt erin burgers op een constructieve manier te betrekken bij ruimtelijke projecten. Daarbij belangen zichtbaar te maken en een goed proces van afweging tussen die belangen te organiseren.
- 4 Er is sprake van actief risicomanagement door periodiek alle risico's, kans van voorkomen en (keuzen in) beheersmaatregelen te herijken ten behoeve van (bij)sturing en controle/bewaking van risico's.
- 5 De raad is in staat tijdig en adequaat (bij) te sturen:
 - De informatievoorziening van het college is voldoende relevant;
 - De raad is op het juiste moment en tijdig in beeld. De raad wordt niet voor voldongen feiten gesteld, waardoor bijsturing niet meer mogelijk is;
 - Gestelde kaders worden heroverwogen op grond van relevante informatie;

Resultaten

- 7 De beoogde resultaten worden bereikt:
 - Wat betreft maatschappelijke effecten en uitvoeringsdoelen;
 - Binnen de kaders die zijn vastgesteld: inhoudelijke, financiële en het tijdsplan;
 - Belanghebbende burgers hebben invloed kunnen uitoefenen.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende rapport bestaat uit drie delen en een bijlage. In het eerste deel 'De kern' neemt u kennis van de onderzoeksvragen en kunt u direct de onderzoeksvragen, conclusies en aanbevelingen lezen. Het tweede deel 'De bevindingen' bevat kernbevindingen en een detailonderbouwing. Als laatste bevat het rapport een bijlage. Dit betreft de respondenten- en bronnenlijst.

Deel I:	De Kern	Hoofdstuk 1 Hoofdstuk 2 Hoofdstuk 3	Achtergrond, doel, onderzoeksvragen en aanpak. Conclusies Aanbevelingen.
Deel II:	Bevindingen	Hoofdstuk 4 Hoofdstuk 5 Hoofdstuk 6	Kernbevindingen en de onderbouwing in detail.
Deel III:	Bijlagen	Respondenten en schriftelijke bronnen.	

2 Conclusies

In dit hoofdstuk worden de conclusies beschreven in volgorde van de onderzoeksvragen 1 t/m 4 uit paragraaf 1.2.

Conclusie 1

De maatschappelijke opgaven en doelen die de gemeente Langedijk stelt ten aanzien van ruimtelijke projecten zijn helder en evalueerbaar. De doelen worden gerealiseerd maar de planning is over het algemeen te optimistisch. Externe factoren die de gemeente niet in de hand heeft spelen daarbij een belangrijke rol.

De maatschappelijke opgaven en doelen van de gemeente zijn te vinden in de structuur- en woonvisie. De doelen worden top-down uitgewerkt – dus van abstract naar steeds meer concreet: hoofdlijnen, kwaliteitsmaatstaven, opgaven per doelgroep tot het benoemen van specifieke ontwikkellocaties en aantal te bouwen woningen. In de woonvisie worden evalueerbare doelen geformuleerd. De doelen omvatten meerdere aspecten zoals het aantal benodigde woningen, de samenstelling, de kwaliteit en de duurzaamheid. De gemeente wil tot het jaar 2030 een aantal van 1910 te bouwen woningen realiseren, waarvan minimaal 30% sociale huur- en koopwoningen, woningen met het certificaat WoonKeur en nul-op-de-meter woningen.

Er zijn allerlei externe factoren die doorwerken op de ruimtelijke projecten en de planning onder druk zetten. Denk aan de laatste economische recessie maar ook de afhankelijkheid van medewerking van verschillende actoren in de lokale samenleving (inwoners en bedrijven). Hier wordt uitdrukkelijk niet bedoeld dat - in het geval actoren niet meewerken - dit onrechtmatig zou zijn. Inwoners en bedrijven kunnen eigenstandig hun positie bepalen en de Wet ruimtelijke ordening biedt hiervoor ook passende instrumenten. Blijft onverlet dat mee- of tegenwerking van actoren van invloed is op de realisatie van de doelen en de planning.

De raad en het college spelen in op deze factoren door bij te sturen op cruciale momenten. Goede voorbeelden zijn:

- De splitsing van het gebied Veilingterrein Noord-Scharwoude in twee aparte bestemmingsplannen. De voortgang in het westelijke deel bleef daarmee op peil.
- Het college probeert daar waar kan te bemiddelen tussen partijen.
- Tijdens de vraaguitval in de jaren van de economische crisis heeft de raad en het college de ontwikkelstrategie voor het project Westerdel op meerdere momenten aangepast.
- Daar waar kan een meer actieve en risicodragende rol te spelen, zoals bij het project Westerdel. Het blijkt dan in de praktijk moeilijk om de risico's evenredig te verdelen over de gemeente en coproductanten zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties.

Als laatste beschikt de gemeente over een klein projectenbureau. Ondanks de kleine omvang van dit bureau is de gemeente goed in staat om de voortgang van meerdere projecten tegelijkertijd - en ook voor Langedijk relatief grote projecten - erin te houden. De Rekenkamer Langedijk vindt het op zijn plaats om dit hier voor het voetlicht te brengen.

Conclusie 2

De gemeente investeert in het samenspel met externe partijen. Het resultaat is sterk afhankelijk van de rol en positie van de gemeente en de gemeente zoekt daarbij dan ook steeds naar een rol die het meest doeltreffend is.

Ontwerp bestemmingsplannen worden voorgelegd aan mede overheden zoals de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap, Rijkswaterstaat en buurgemeenten voor een zienswijze.

Voor grote projecten organiseert de gemeente het samenspel door belangrijke coproducten een plek te geven in het projectteam. In samenspel worden plannen uitgewerkt en afspraken gemaakt die worden vastgelegd in intentieovereenkomsten, anterieure overeenkomsten of in het geval van woningcorporaties in prestatieafspraken. De gemeente kiest daarbij in eerste instantie voor een regisserende² rol. Daar waar afspraken echter moeizaam tot stand komen, of zelfs niet mogelijk blijken, zoekt de gemeente naar andere mogelijkheden voor sturing:

- Een faciliterende rol in het geval de gemeente geen formele rol positie heeft en als bemiddelaar optreedt tussen partijen: bijvoorbeeld omdat de gemeente geen eigen grondpositie heeft en/of het om privaatrechtelijke afspraken gaat tussen partijen.
- Een meer dwingende rol door (tijdelijk) een eigen grondpositie te verwerven en vanuit die positie tot afspraken te komen over riscoverdeling tussen de gemeente en projectontwikkelaars.

Met het laatste is de bereidheid om financiële risico's te dragen bij de gemeente groter. Uit gesprekken die gevoerd zijn in dit onderzoek blijkt dat het beeld hierover de laatste tijd is veranderd. Dat beeld is namelijk afhankelijk van de economische context. In een gunstige economie is de markt meer bereid risico's te dragen, in een ongunstige economie is de gemeente daartoe meer bereid. Met andere woorden: dat zijn communicerende vaten.

Conclusie 3

De gemeente slaagt in het geval van uitloophocaties erin om burgers en bedrijven op een constructieve manier te betrekken, en dat levert ook voldoende draagvlak op. Dat lukt minder goed bij binnenstedelijke projecten (inbreilocaties) en in het geval van locaties voor retail. Bij dat laatste spelen verschillen van inzicht tussen de gemeente en ondernemers, en ondernemers onderling, die moeilijk zijn te overbruggen.

Het college betreft inwoners en andere betrokkenen intensief bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen. Dit in de vorm van informatieavonden, meedenksessies en overleggen. Als laatste worden plannen voor inspraak ter inzage gelegd. Er wordt dus gewerkt met 'inspraak vooraf' en met 'inspraak achteraf'. In het eerste geval is er nog geen gedetailleerd plan en is er nog veel ruimte om samen met participanten plannen in te vullen. In het tweede geval zijn de plannen gereed en kunnen participanten reageren. Projecten waarbij sprake is van 'inspraak vooraf' hebben meer draagvlak bij inwoners en bedrijven dan die waar er sprake is van 'inspraak achteraf'.

Een binnenstedelijke ontwikkeling (inbrei locatie) blijkt weerbarstiger dan een (her)ontwikkeling van een gebied buiten de bebouwde (uitloophocatie). Het draagvlak bij direct omwonenden blijft bij een inbreilocatie relatief laag, ongeacht de mate waarin invloeds pogingen van omwonenden ook daadwerkelijk leiden tot bijstelling van plannen. Dat geldt ook voor de ontwikkeling van geschikte locaties voor retail. Het lukt de gemeente niet om verschillen van inzicht met ondernemers, en tussen ondernemers onderling, te overbruggen.

² Regisseren is een vorm van sturen en gericht op de afstemming van actoren, hun doelen en handelingen tot een samenhangend geheel (Partners+Pröpper voor BZK, 2004).

Conclusie 4

De raad stelt heldere kaders en wordt daartoe ook door het college goed in positie gebracht. De kaders worden gaandeweg meer gedetailleerd door de trapsgewijze uitwerking in de structuurvisie, woonvisie, bestemmingsplannen en projectplannen. Dat proces omvat meerdere bestuursperioden.

Hoewel de raad actief zijn rol blijft invullen heeft de raad gaandeweg steeds meer moeite om zijn controlerende taak in te vullen:

- De raad richt zich steeds minder op de maatschappelijke doelen en steeds meer op details. En stelt zich daarbij niet regelmatig de vraag : waar was het werkelijk om te doen, wat waren ook alweer de uitgangspunten, waar willen we op controleren en wat is politiek relevant?
- Invloedspogingen van partijen uit de samenleving, direct via de raad, werken dit nog verder in de hand. Deze pogingen zijn geheel legitiem maar de raad laat zich hierdoor meeslepen.

De gemeente Langedijk beschikt (en gebruikt die ook) over alle beleidsinstrumenten - binnen de Wet ruimtelijke ordening en Besluit op de ruimtelijke ordening - die noodzakelijk zijn om op hoofdlijnen te sturen op de ruimtelijke ontwikkeling van Langedijk als geheel. De raad heeft een structuurvisie en een woonvisie vastgesteld. Zowel de structuurvisie als de woonvisie vormen een voldoende kader waarmee de raad het college kan controleren: zoals eerder gesteld worden de maatschappelijke opgaven en doelen hierin helder en evalueerbaar gesteld.

Het college start vervolgens een ruimtelijk project met een kadernotitie waarin de doelen worden geformuleerd. Dat helpt de raad om zijn controlerende rol in te kunnen vullen en te kunnen beoordelen of het project binnen de eerder gestelde kaders van de structuur- en woonvisie valt. Ondanks het werken met kadernota's vraagt het nog veel van een raadslid om alle kaders goed op het netvlies te krijgen. De structuur- en woonvisie zijn namelijk uitvoerige en omvattende documenten en allerlei relevante aspecten zijn in beeld. In dat licht zijn deze documenten minder werkbaar te noemen om de controlerende rol goed uit te kunnen oefenen. Bijvoorbeeld in het geval bij het vaststellen van een bestemmingsplan.

De raad is actief in zijn controlerende rol en zet daarbij alle instrumenten in die daarvoor beschikbaar zijn: het stellen van raadsvragen, indienen van moties en amendementen. Raadsvragen spitsen zich in het begin toe op de realisatie van maatschappelijke opgaven en doelen maar gaandeweg krijgen steeds meer complexe technische aspecten de overhand. Daarbij is het niet altijd duidelijk voor de raad wat precies de (technische) kaders zijn.

Gaandeweg worden ook invloedspogingen vanuit partijen uit de samenleving sterker. In beginsel via de reguliere participatie- en inspraakprocedures maar later ook direct via de raad. Dat is op zichzelf geheel legitiem en het leidt dan ook terecht tot raadsvragen. Het is daarbij echter niet duidelijk wat voor doel beoogd wordt met de raadsvragen en wat de politiek-bestuurlijke relevantie is. Welke belangen worden er precies afgewogen en wat is daarbij de rol van de raad en het college?

3 Aanbevelingen

In dit hoofdstuk wordt de laatste vraag 5 beantwoord: wat zijn aanknopingspunten om de regievoering op grote ruimtelijke projecten in de toekomst te versterken?

Alle hieronder gestelde aanbevelingen zijn bedoeld voor de raad. De Rekenkamer Langedijk beveelt aan deze verder te bespreken met het college en te vertalen naar een opdracht voor het college.

Aanbeveling 1

Vraag het college bij de start van een project om in de kadernota expliciet aandacht te schenken aan twee typen risicofactoren: (a) die de gemeente zelf niet kan beïnvloeden en (b) die de gemeente deels of geheel kan beïnvloeden.

Ga op basis hiervan in de raad het gesprek aan over:

- a Een afweging van deze factoren in het licht van een realistische planning.
- b Het voorzichtigheidsbeginsel: loop niet vooruit op meevallers, zaken vallen eerder tegen dan mee.
- c Verschillende de risicoprofielen van projecten: uitloop- of inbreilocaties, eigendomsverhoudingen van gronden et cetera.
- d De risicobereidheid van de gemeente: waar nemen we risico's of verleggen we risico's (deels) naar anderen? Bezie dit ook in het licht van aanbeveling 2.

Neem in deze afwegingen ook de leermomenten en ervaringen uit eerdere projecten mee.

Aanbeveling 2

Stuur niet alleen op individuele projecten maar ook op de samenhang en bijdrage van projecten aan de opgaven en doelen van de structuur- en woonvisie als geheel. Dit stimuleert het sturen op de hoofdlijnen. Vraag het college om deze samenhang op een inzichtelijke wijze in beeld te brengen.

Ga op basis hiervan in de raad het gesprek aan over:

- a De bijdrage van projecten aan de algehele doelen: realiseren we met de huidige projectenportefeuille onze doelen in 2030? Is bijsturing nodig op individuele projecten, moeten er projecten bij of juist af?, moeten we accenten zetten? Et cetera.
- b De risico's: zijn alle projecten risicovol of een deel?, wat doen we bij project A als project B tegenvalt en vice versa?
- c De fasering van projecten: hoeveel woningen worden er per project en per jaar in de markt gezet?, als we dat optellen en aftrekken waar zitten dan pieken en dalen? Wat betekent dat voor een en ander: de marktverhoudingen, de verschillende doelgroepen, de belasting van de eigen organisatie et cetera.

Aanbeveling 3**Stem met het college af over het te volgen participatieproces en stel deze ook vast.**

Het gaat hier niet alleen om de formele inspraakprocedure, dat is evident. Het gaat hier vooral om inspraak vooraf, wie daar betrokken in worden en wat hun rol en ruimte is. Dit in het licht van de conclusie uit het vorige hoofdstuk: projecten waarbij sprake is van 'inspraak vooraf' hebben meer draagvlak bij inwoners en bedrijven dan die waar er sprake is van 'inspraak achteraf'.

Aanbeveling 4**Investeer in een goede overdracht naar een volgende bestuursperiode.**

Ruimtelijke projecten kennen een lange doorlooptijd en gaan over meerdere bestuursperiodes heen. Ondertussen gebeuren er veel zaken: kaders worden vastgesteld of op onderdelen herzien, ontwikkelstrategieën kunnen wijzigen, belanghebbenden komen en gaan, barrières doen zich voor et cetera.

In dat licht is het verstandig om bij de start van een volgende bestuursperiode de fracties (en vooral nieuwe raadsleden) een goed overzicht te bieden over belangrijke ijkpunten in de projecten. Op welke ijkpunten gaat de nieuwe raad en het college voortbouwen? Welke daarvan zijn onomkeerbaar en ook nodig voor een consistente koers en welke zaken staan nog open voor besluitvorming? Dit kan door een overzichtelijke (historische) reconstructie te maken van de projecten, waarbij alles in één oogopslag voor een raadslid toegankelijk is. Ook biedt dit de nodige transparantie voor inwoners van Langedijk, want het is ook goed voorstelbaar dat ook zij soms moeite hebben om lange complexe projecten goed te kunnen volgen.

Aanbeveling 5**Goede vragen stellen is een kunst!****Stel raadvragen met een duidelijk doel en ter stimulering van een van transparante belangenafwegingen en doelmatigheid.**

Het stellen van raadvragen is een belangrijk instrument voor raadsleden om hun rol uit te kunnen oefenen: de volksvertegenwoordigende, kaderstellende en controlerende rol. Het is ook wettelijk verankerd als vragenrecht in de Gemeentewet. Het is op zich niet aan de Rekenkamer Langedijk om te bepalen wat goede raadvragen zijn. De raad als geheel, de fracties en individuele raadsleden maken dat immers zelf uit. Aan de andere kant is het de rol van de Rekenkamer Langedijk om de raad te helpen bij zijn kaderstellende en controlerende rol. In dat licht doet de Rekenkamer Langedijk dan ook de volgende aanbevelingen:

- a Sta met regelmaat stil bij het proces, of start daartoe een gesprek met het college, hoe technische vragen zo doelmatig als mogelijk kunnen worden beantwoord.
Naarmate een ruimtelijk project vordert worden de kaders steeds meer uitgewerkt in allerlei vaak technische deelaspecten. Daaronder liggen ook wettelijke kaders en normen die niet makkelijk zijn te overzien of te doorgronden. Daarom worden vaak veel technische vragen gesteld, die vervolgens de ambtelijke organisatie belasten om de vragen schriftelijk te voorzien van een antwoord.
- b Sta stil bij het doel van een raadvraag en wees daarbij transparant. Dit in het bijzonder in het geval raadvragen betrekking hebben op directe invloedsposingen van partijen uit de samenleving naar de raad, los van de formele participatie- en inspraakprocedures.

Deel 2 De onderbouwing

4 Beleid en besluitvorming

BEVINDINGEN

- 1 De gemeente Langedijk beschikt over alle beleidsinstrumenten - binnen de Wet ruimtelijke ordening en Besluit op de ruimtelijke ordening - die noodzakelijk zijn om op hoofdlijnen te sturen op de ruimtelijke ontwikkeling van Langedijk als geheel. De raad heeft een structuurvisie en een woonvisie vastgesteld.
- 2 De opgaven en doelen in de structuur- en woonvisie zijn helder en evalueerbaar geformuleerd. Dat gaat top-down en trapsgewijs van abstracte hoofdlijnen, kwaliteitsmaatstaven, opgaven per doelgroep tot het benoemen van specifieke ontwikkellocaties. Uiteindelijk worden in de woonvisie ook concrete en evalueerbare doelen geformuleerd ten aanzien van woningen. Bijvoorbeeld: de bouw van 1910 woningen tot 2030, waarvan minimaal 30% sociale huur- en koopwoningen, woningen met het certificaat WoonKeur en samen met woningcorporaties komen tot nul-op-de-meter woningen.
- 3 Zowel de structuurvisie als de woonvisie vormen een voldoende kader waarmee de raad het college kan controleren. Wel vraagt het veel van een raadslid om alle kaders goed op het netvlies te krijgen. De structuur- en woonvisie zijn namelijk uitvoerige omvattende documenten en allerlei relevante aspecten zijn in beeld. In dat licht zijn deze documenten minder werkbaar te noemen om de controlerende rol goed uit te kunnen oefenen. Bijvoorbeeld in het geval bij het vaststellen van een bestemmingsplan.
- 4 De kaders uit de woonvisie zijn helder en evalueerbaar vertaald naar prestatieafspraken met woningcorporaties.
- 5 Het college heeft inwoners, bedrijven en organisaties intensief betrokken bij de totstandkoming van de structuur- en woonvisie. Zo zijn er voor de totstandkoming van de structuurvisie 17 participatiemomenten georganiseerd, in de vorm van informatieavonden, meedenksessies en overleggen. Als laatste is het voor inspraak ter inzage gelegd.

Projecten op het terrein van ruimtelijke ordening zijn vaak complex processen waarbij de gemeente verschillende rollen kan spelen, zoals die van initiatiefnemer of facilitator. Ongeacht welke rol heeft de gemeente ambities en doelen voor ordening van de fysieke ruimte en scheidt voorwaarden voor de daadwerkelijke realisatie van woningbouw, bedrijventerreinen, recreatie- en natuurgebieden. De gemeente heeft een aantal instrumenten tot haar beschikking om dit te doen. Via ruimtelijke plannen legt de gemeente vast hoe zij de ruimte wil verdelen over verschillende functies en via het verstrekken van vergunningen geeft de gemeente toestemming voor het gebruik van de ruimte.

De procedure voor het ontwerpen en vaststellen van ruimtelijke plannen duurt vaak lang, is complex en bestaat uit verschillende fasen en participatiemomenten voor inwoners, bedrijven en andere belanghebbenden. Vanwege de complexiteit starten we dit hoofdstuk in paragraaf 4.1 met een algemeen overzicht van de belangrijkste gemeentelijke beleidsinstrumenten voor regievoering op ruimtelijke projecten. Daarna behandelen we de beleidsinstrumenten zoals die in Langedijk zijn vorm gegeven.

4.1 Gemeentelijke instrumenten voor regievoering op ruimtelijke ordening

Alle wettelijk besluitmomenten en –documenten zijn beschreven in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Dit is te beschouwen als het instrumentarium voor de gemeente om regie te voeren. Daarnaast hanteert de gemeente ook nog allerlei aanvullende instrumenten. We vatten de belangrijkste hieronder samen in een schema.

Structuurvisie	<p>De structuurvisie is gericht op de lange termijn inrichting van de ruimte, en beschrijft dat op hoofdlijnen. De gemeente is verplicht een structuurvisie op te stellen en de raad stelt het vast. Een structuurvisie heeft geen juridisch bindende gevolgen. Het is een beleids- en ontwikkelingskader en geen toetsings- of handavingskader. Het vormt het uitgangspunt voor daarna op te stellen bestemmings- of inpassingsplannen.</p> <p>De Wro en Bro omvatten geen procedure voor de totstandkoming van een structuurvisie. In de praktijk wordt een structuurvisie wel in overleg met betrokken bewoners, gebruikers van het gebied, belangenorganisaties en bestuursorganen opgesteld. Daarna wordt een ontwerpstructuurvisie algemeen bekendgemaakt en vervolgens wordt iedereen uitgenodigd om er mondeling of schriftelijk op te reageren. Maar dit alles is niet wettelijk verplicht. Er is ook geen bezwaar en beroep mogelijk tegen de vaststelling van de structuurvisie door de raad.</p>
Visies en beleidsplannen	<p>Naast de structuurvisie - en daarop aansluitend - kan de gemeente ook op allerlei specifieke terreinen visies of beleidsplannen vaststellen die van invloed zijn op de inrichting van de ruimte. Zo heeft de gemeente Langedijk ook een woonvisie, economische visie, een ecologische structuurvisie, een visie 'Langedijk ontwikkelt met water' en een verkeers- en vervoersplan. De structuurvisie is dan op te vatten als een overkoepelend kader voor al deze onderliggende visies en plannen.</p>
Prestatieafspraken	<p>Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken sinds de indiensttreding van de Woningwet 2015 afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied met betrekking tot sociale huur- en koopwoningen. Deze worden vastgelegd in prestatieafspraken en vastgesteld door het college.</p> <p>Het maken van prestatieafspraken is alleen verplicht in het geval de gemeente over een woonvisie beschikt.</p>
Bestemmingsplan	<p>De uitwerking van de structuurvisie voor een specifiek gebied binnen de gemeente vindt plaats in de vorm van een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan omvat vaak als onderliggers een stedenbouwkundig- en/of beeldkwaliteitsplan. De start van de ontwikkeling van een bestemmingsplan kan door het college worden gemarkeerd met een kadernota aan de raad.</p> <p>Een bestemmingsplan is juridisch bindend. De gemeente is verplicht om bestemmingsplannen te maken voor haar hele grondgebied, binnen de kaders van eventuele aanwijzingen van het rijk of de provincie. Een bestemmingsplan moet na 10 jaar verplicht worden herzien. De raad stelt het bestemmingsplan vast. Daarbij kan de gemeente iedereen de gelegenheid geven om te reageren op een of meer voorontwerpen. Dat is niet wettelijk verplicht maar wel verstandig omdat het tot meer draagvlak kan leiden. Na de fase van voorontwerp is het wettelijk verplicht om iedereen de mogelijkheid te bieden een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens wordt het definitief besluit bestemmingsplan voorgelegd aan de raad voor vaststelling. Na vaststelling kunnen alleen belanghebbenden nog beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er is daarna geen hoger beroep meer mogelijk.</p>
Omgevingsvergunning	<p>Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwen worden door de gemeente getoetst aan de door de raad vastgestelde bestemmingsplannen. De gemeente heeft de wettelijke taak om toe te zien op de naleving van de omgevingsvergunning.</p>
Exploitatieplan of anterieure overeenkomst	<p>In het geval een grondeigenaar een plan wil ontwikkelen moet de gemeente vaak ook kosten maken. Denk aan kosten voor aanleg riolering, wegen, openbare parkeergelegenheden, openbare verlichting et cetera. Deze kosten worden verhaald op de grondeigenaar wanneer deze een bouwplan wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring daarvan een ruimtelijk besluit nodig is. Het uitgangspunt van de Wet ruimtelijke ordening is dat hiervoor een privaatrechtelijke overeenkomst wordt afgesloten met de grondeigenaar, dit heet een zogenaamde anterieure overeenkomst.</p> <p>In deze overeenkomst kunnen ook afspraken worden gemaakt over locatie gebonden eisen, woningbouw programmering, fasering, et cetera. Wanneer een dergelijke overeenkomst niet is afgesloten dan dient de gemeente een exploitatieplan (publiekrechtelijk) op te stellen en die tegelijk met het bestemmingsplan vast te laten stellen door de raad. Wanneer de gemeente zelf eigenaar is van de gronden hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.</p>
Toezicht en handhaving	<p>Als laatste houdt de gemeente toezicht of de bouw van opstallen geschiedt – of is geschied – conform de verleende omgevingsvergunning.</p>

AANVULLENDE OPMERKINGEN BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

In beginsel is het bestemmingsplan bedoeld als instrument voor de ruimtelijke ordening. De voorschriften bij het plan moeten passen binnen het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Gaandeweg zijn in veel bestemmingsplannen ook milieu- en geluidsnormen opgenomen voor het verzekeren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze ontwikkeling is de opmaat naar een nieuwe Omgevingswet waarin het bestemmingsplan zal worden vervangen door een integraal omgevingsplan, waarin zowel ruimtelijke ordenings- als milieu-, natuur- en wateraspecten geregeld zullen worden. Voor de structuurvisie geldt hetzelfde. Deze zal met de nieuwe Omgevingswet worden vervangen door een integrale omgevingsvisie, waarin meer dan alleen ruimtelijke aspecten worden vastgelegd.

Het komt in veel gemeenten voor dat er plannen ontwikkeld worden die niet in het bestemmingsplan passen, maar die de gemeente wel mogelijk wil maken. Hiervoor zijn een aantal mogelijkheden:

- In een bestemmingsplan kan worden opgenomen dat het college bevoegd is om een bestemming te wijzigen of nog verder uit te werken. Het laatste bijvoorbeeld in het geval nog niet alle details van de invulling van een gebied bekend zijn.
- De gemeente kan afwijken van een bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, of handelen in strijd met een bestemmingsplan.

4.2 Beleid en besluitvorming binnen de gemeente Langedijk

Binnen de gemeente Langedijk worden de hiervoor behandelde instrumenten ook ingezet. Hieronder beschrijven we de beleidsinstrumenten zoals de structuurvisie, woonvisie en hieruit voortvloeiende prestatieafspraken met de Woonstichting Langedijk. De toepassing van het bestemmingsplan, omgevingsvergunning en de exploitatieovereenkomst worden beschreven in het volgende hoofdstuk 'Realisatie'.

STRUCTUURVISIE 2012-2030

De gemeente Langedijk heeft een structuurvisie voor de periode 2012-2030.

De structuurvisie is vastgesteld door de raad op 18 september 2012. Voorafgaand aan vaststelling in de raad hebben belangstellenden (inwoners, bedrijven, belangengroepen en mede overheden) in meerdere interactieve sessies of op een andere wijze hun mening kunnen geven over de lange termijn ontwikkeling van Langedijk. Er zijn informatieavonden en meedenksessies georganiseerd voor inwoners in het algemeen en in het bijzonder voor belangenverenigingen, dorpsraden en –platforms, ouderen, jongeren, ondernemers et cetera. Er is overleg geweest met buurgemeenten, provincie, woningcorporatie en zorginstellingen. Als laatste is de structuurvisie voor inspraak voorgelegd in het voorjaar van 2012.

Het onderstaande kader geeft een aantal hoofdpunten weer uit de structuurvisie van Langedijk.

Missie en visie

Langedijk kiest voor een dorpse sfeer en een landelijke uitstraling. Geen grote nieuwbouw meer buiten de bebouwde kom maar inbreiding op kleine schaal. Naast het voortzetten van de ondernemersgeest kiest Langedijk voor een rijk verenigingsleven met hechte sociale verbanden.

Demografische ontwikkeling en kansen

De verwachting is dat de groei van de bevolking in Langedijk langzaam zal afnemen. Er is sprake van een (gemiddelde) vergrijzing en vanaf 2010 een stabilisering van de beroepsbevolking. Binnen deze context wil Langedijk aantrekkelijk blijven voor jongeren en jonge gezinnen en een aantrekkelijker woon- en leefmilieu bieden voor ouderen. Kansen zijn er waar het gaat om slimme combinaties van wonen, zorg, ontmoeten, voorzieningen en mobiliteit.

Historisch lint als ruggengraat

De grote opgave is de kenmerkende langgerekte structuur - met grote variëteit aan cultuurhistorische panden - te behouden en tegelijkertijd basis te laten zijn voor nieuwe initiatieven. Per dorp ligt daarbij de nadruk om in het lint een cluster van voorzieningen te handhaven met in directe nabijheid daarvan concentraties van eenpersoonshuishoudens voor zowel jongeren als ouderen, mogelijk gecombineerd met zorg.

Bron: structuurvisie Langedijk 2012-2030

In de structuurvisie zijn ter verdieping en concretisering van de missie/visie twaalf kwaliteitsopgaven gesteld, zie de onderstaande tabel. Die sluiten aan op de missie en visie zoals gesteld in de structuurvisie. Wel valt op dat er geen specifieke kwaliteitsopgaven zijn gesteld op het terrein van wonen voor ouderen, denk aan levensloopbestendige woningen. In de woonvisie van Langedijk wordt daar wel op ingespeeld, zie verderop.

De twaalf kwaliteitsopgaven van Langedijk		
Versterking historische lint	Ruimtelijk meebewegen met ontwikkeling bevolking.	Ondernemend Langedijk
Waardevolle/vitale cultuurhistorie	Meer eenpersoonshuishoudens, dichtbij elkaar en dichtbij voorzieningen	Recreatief en toeristisch aantrekkelijk
Waterrijk Langedijk	Groen en natuurlijk Langedijk	Duurzame infra gebaseerd op landschap en structuur Langedijk
Openbare ruimte die verleidt om te wandelen en te fietsen	Duurzaam Langedijk	Verbeteren en versterken bestaand stedelijk gebied

Tabel 4.1: twaalf kwaliteitsopgaven uit de structuurvisie van Langedijk

De structuurvisie wordt nog een slag concreter doordat ook verschillende ontwikkelgebieden aangewezen worden voor ruimtelijke inrichting, waaronder de drie in dit onderzoek gekozen casussen Westerdal, Veilingterrein Noord-Scharwoude en Herontwikkeling bibliotheeklocatie Zuid-Scharwoude.

Westerdel is een grote uitleglocatie voor nieuwbouw, terwijl de structuurvisie stelt dat er geen grote nieuwbouw meer zal plaatsvinden. De andere twee zijn inbreilocaties³ waarvan Veilingterrein Noord-Scharwoude er een is op voor Langedijk forse schaal: de missie en visie in de structuurvisie gaat uit van inbreilocaties op kleine schaal. De casus Herontwikkeling bibliotheeklocatie Zuid-Scharwoude is wel aan te merken als een inbreilocatie op kleine schaal.

WOONVISIE 2014-2030

De raad heeft in het najaar van 2014 een woonvisie vastgesteld. Dit in aansluiting op vaststelling van de provinciale woonvisie in mei 2010 en de regionale woonvisie op 25 juni 2013. Net zoals bij de structuurvisie zijn belanghebbenden betrokken bij de totstandkoming van de woonvisie. Zo heeft er in oktober 2013 een avond voor belanghebbenden plaatsgevonden waarbij het concept is besproken. Daarna is het concept voorgelegd aan het college en het is in maart/april 2014 voor inspraak ter inzage gelegd. De inspraakreacties zijn verwerkt in de definitieve woonvisie.

Belangrijke opgaven uit de woonvisie zijn:

- 1 De bouw van minimaal 1910 woningen tot 2030, waarvan minimaal 30% aan betaalbare woningen in de categorie sociale huur- en koopwoningen (cat. 1 en 2). In de Woonvisie 2005-2015 ging Langedijk overigens nog uit van 40% aan betaalbare woningen;
- 2 Woningen met het certificaat WoonKeur⁴ is het uitgangspunt. Alleen bij bouwen voor de doelgroep zorg en starters (cat. 1) kan daarvan afgeweken worden;
- 3 De gemeente wil samen met woningcorporaties komen tot energie-nul woningen, zowel bij nieuwbouwlocaties als bij bestaande woningen.

Bron: woonvisie 2014-2030.

PRESTATIEAFSPRAKEN

De afspraken voor 2018 met Woonstichting Langedijk en Woonwaard (en hun huurdersorganisaties) zijn door het college vastgesteld op 28 november 2017. De kaders voor deze afspraken liggen vast in de door de raad vastgestelde Woonvisie 2014-2030. De belangrijkste afspraken zijn:

- 1 De woonvisie gaat uit van ruim 100 nieuwbouwwoningen per jaar: in totaal 1910 woningen in de periode 2014-2030. Hiervan bestaat minimaal 30% uit sociale huur- of koopwoningen;
- 2 Woonstichting Langedijk voegt gemiddeld 20 sociale huurwoningen toe per jaar. Woonwaard voegt ook woningen toe aan de sociale woningvoorraad maar de hoeveelheid wordt verder niet genoemd in de prestatieafspraken. De woningaantallen van Woonwaard zijn namelijk betrekkelijk gering in de gemeente Langedijk, want deze woningcorporatie richt zich meer op de buurgemeenten Alkmaar en Heerhugowaard. *Bron: ambtelijke verificatie.*
- 3 De nieuw toegevoegde woningen zijn duurzaam en levensloopbestendig:
 - Woonstichting Langedijk levert in 2018 69 nieuwe woningen zonder gasaansluiting op en er wordt gestart met de ontwikkeling van maximaal 20 nul-op-de-meter woningen.
 - Nieuwe woningen worden gebouwd volgens de maatvoering WoonKeur.

³ Bij een inbreilocatie zou je kunnen denken aan: (a) het toevoegen van woningen binnen de bestaande kern, (b) transformatie waarbij de huidige bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming en (c) er vindt alleen vervanging van huidige bebouwing plaats.

⁴ Een woning met het certificaat WoonKeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid en flexibiliteit. Deze woningen zijn levensloopbestendig.

5 Realisatie

BEVINDINGEN

- 1 Het college start het project Veilingterrein Noord-Scharwoude met een kadernotitie waarin heldere en evalueerbare doelen worden gesteld. Dat help de raad om zijn controlerende rol in te kunnen vullen en te kunnen beoordelen of het project binnen eerder gestelde kaders valt.
- 2 Projecten waarbij er sprake is van 'inspraak vooraf', en waarbij nog veel ruimte is om samen met participanten plannen te ontwikkelen, kunnen rekenen op meer draagvlak.
 - Voor het project Veilingterrein Noord-Scharwoude werkt de gemeente samen met co-producenten in een projectgroep en worden relevante lokale organisaties en omwonenden nauw betrokken in een klankbordgroep. Dat heeft een positieve invloed op het draagvlak: voor het westelijke deel heeft maar een omwonende gebruik gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze te geven op het ontwerp bestemmingsplan en een ingesteld beroep werd door de Raad van State ongegrond verklaard.
 - Ook in het project Westerdel is het stedenbouwkundig plan met een klankbordgroep tot stand gekomen. Ook daar is het aantal ingediende zienswijzen beperkt gebleven.
- 3 Een binnenstedelijke ontwikkeling zoals de bibliotheeklocatie blijkt weerbarstiger. Hoewel het hier gaat om een relatief klein project (in vergelijking met Westerdel en Veilingterrein Noord-Scharwoude) was en bleef de weerstand bij direct omwonenden groot. Daarnaast blijkt de ontwikkeling van geschikte locaties voor retail, in het kader van het verzorgen van goede voorzieningen, ook weerbarstig. Het blijkt voor de gemeente niet makkelijk om op te treden bij verschil van inzicht met ondernemers en/of tussen ondernemers onderling.
- 4 De raad en het college schatten risico's in en spelen daar vervolgens ook op in door bij te sturen, vroegtijdig maar ook op cruciale momenten. Goede voorbeelden zijn:
 - De splitsing van het gebied Veilingterrein Noord-Scharwoude in twee aparte bestemmingsplannen. Dit om dreigende stagnatie van het gehele project te voorkomen door een deel daarvan veilig te stellen. Deze interventie bleek een goede keuze. De voortgang in het westelijke deel bleef op peil, en zoals verwacht bleek het oostelijke deel te stagneren.
 - Het college onderneemt vroegtijdig actie om eventuele stagnatie te voorkomen. Zo treedt het college al in een vroeg stadium op om te bemiddelen tussen partijen, en speelt daarbij een faciliterende rol.
 - Tijdens de vraaguitval in de jaren van de economische crisis heeft de raad en het college op verschillende momenten bijgestuurd met betrekking tot het project Westerdel. Daarbij is de ontwikkelstrategie substantieel op meerdere momenten aangepast. Voorbeelden zijn de toepassing van het bouwclaimmodel, via actieve grondpolitiek percelen aankopen en samen met de woningcorporatie doorontwikkelen en herziening van het bestemmingsplan met een meer vraaggestuurde, flexibele en gefaseerde benadering. Onbedoeld is hiermee al ingespeeld op de nieuwe Omgevingswet.
- 5 Een actieve rol van de gemeente bevordert de planrealisatie, de gemeente is dan in staat meer de regie te voeren. Daartegenover staat dat de gemeente dan meer bestuurlijke en financiële risico's draagt. Het blijkt dan moeilijker om de risico's evenredig te verdelen over de gemeente en co-producenten.

In het voorgaande hoofdstuk zijn de beleidsinstrumenten van de gemeente Langedijk behandeld. In dit hoofdstuk wordt de realisatie van het beleid belicht aan de hand van drie geselecteerde projecten, waarbij vooral de realisatiegerichte instrumenten zoals het bestemmingsplan en exploitatieplan worden behandeld.

De drie projecten zijn

- 1 Veilingterrein Noord-Scharwoude;
- 2 Westerdel;
- 3 Voormalige bibliotheeklocatie Zuid-Scharwoude.

De projecten zijn geselecteerd in de oriënterende fase van het onderzoek - in overleg met de klankbordgroep van de Rekenkamer. Er zijn verschillende redenen waarom juist deze projecten zijn geselecteerd:

- Het gaat het om langlopende projecten met een voor de gemeente Langedijk substantiële omvang, zoals Veilingterrein Noord-Scharwoude en Westerdel.
- De projecten leven in de samenleving en hebben een behoorlijke impact op de leef- en werkomgeving van mensen. Goede participatie van inwoners in het algemeen en direct betrokkenen is daarmee belangrijk.
- De mate waarin de gemeente regie heeft, verschilt per project. In sommige gevallen heeft de gemeente een actief sturende rol, zoals bij Westerdel en de voormalige bibliotheeklocatie Zuid-Scharwoude. In andere gevallen heeft de gemeente meer een faciliterende rol, zoals bij het Veilingterrein Noord-Scharwoude.
- Als laatste gaat het om uitleg- en inbreilocaties. Het ontwikkelen van inbreilocaties is over het algemeen complexer omdat het meer direct impact heeft op de leefomgeving van omwonenden. Dit laatste speelt meer als het gaat om binnenstedelijke ontwikkeling, zoals de voormalige bibliotheeklocatie.

In dit hoofdstuk worden de projecten in de volgende paragrafen behandeld. Daarna wordt afgesloten met een samenvatting van stimulansen en barrières die zich hebben voorgedaan (of nog voordoen) tijdens de realisatie.

5.1 Veilingterrein Noord-Scharwoude



MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE

Met de herontwikkeling van het veilingterrein transformeren Bouwfonds Ontwikkeling (thans BPD) en de gemeente Langedijk een leegstaand bedrijventerrein naar een woonwijk.

Het gaat om de bouw van 240 woningen op het veilingterrein. Aan de westzijde voornamelijk woningen en aan de oostzijde naast woningen ook voorzieningen waaronder een supermarkt en een verplaatst tuincentrum.

De ontwikkeling van het terrein kent een lange historie. Zo zijn in 2006 workshops met bewoners van de rondom liggende woonwijk georganiseerd om eerste ideeën op te halen voor de nieuwe woonwijk⁵.

KADERNOTITIE HERONTWIKKELING

De bestuurlijke besluitvorming rondom dit project is voor de raad gestart in oktober 2010 met de vaststelling van de **Kadernotitie Herontwikkeling Veilingterrein Noord-Scharwoude**. Met de vaststelling van deze notitie stelde de raad de maatschappelijke opgaven vast met concrete doelen. De kadernotitie gaat uit van een start van de nieuwbouwrealisatie in 2011/2012. De belangrijkste doelen zijn:

- 1 Het totale woonprogramma gaat uit van 240 tot 280 woningen;
- 2 Waarvan 40% betaalbare woningen: 33% in categorie 1 en 7% in de categorie 2;
- 3 Het merendeel wordt zorgtoegankelijk en er wordt met een zorginstelling onderzocht of een specifiek woonzorgcluster gerealiseerd kan worden;
- 4 Hoog niveau op het gebied van duurzaamheid.

Bron: Kadernotitie Herontwikkeling Veilingterrein Noord-Scharwoude.

In oktober 2010 heeft het college tevens een intentieovereenkomst tussen de gemeente en Bouwfonds Ontwikkeling voorgelegd aan de raad. De raad werd daarmee door het college in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen op deze overeenkomst kenbaar maken. De intentieovereenkomst was de opmaat naar een **anterieure overeenkomst** tussen de gemeente en Bouwfonds Ontwikkeling, die is afgesloten voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure.

De **structuurvisie 2012-2030** en **woonvisie 2014-2030** sluiten aan op de doelen uit de kadernotitie. De kadernotitie stelt in dat opzicht nog hogere doelen door uit te gaan van 40% sociale huur- en koopwoningen, wat in de woonvisie 2005-2015 nog de norm was.

ROL VAN DE GEMEENTE EN ANDERE ACTOREN

De gemeente heeft vooral een **faciliterende rol**, want:

- De gemeente Langedijk is verantwoordelijk voor de ruimtelijke besluitvorming, toezicht en handhaving en is eigenaar van de openbare ruimte.
- Bouwfonds Ontwikkeling is grotendeels eigenaar van de grond en voert de grond- en opstalexploitatie: opstalontwikkeling, bouw- en woonrijp maken.
- Woonstichting Langedijk neemt een deel van de woningen af.

⁵ Bron: werkboek 'Ideeën voor nieuwe woonwijk op Veilingterrein Noord-Scharwoude'.

- Bewoners en belanghebbenden hebben zich verenigd in een klankbordgroep. De nieuwbouwplannen worden in samenspraak met de klankbordgroep uitgewerkt.
Bron: Structuurvisie 2012-2030 en Kadernotitie Herontwikkeling Veilingterrein Noord-Scharwoude.

Volgens de structuurvisie 2012-2030 was het doel om in 2012 een besluit te nemen over het bestemmingsplan en een anterieure overeenkomst voor nadere financiële afspraken tussen de gemeente en Bouwfonds Ontwikkeling.

Het plan van de gemeente was dat de Woonstichting Langedijk 100 woningen zou afnemen van Bouwfonds Ontwikkeling. In februari 2012 wordt de raad door het college geïnformeerd dat deze partijen daarover niet tot een overeenstemming kunnen komen⁶. Door de Woonstichting Langedijk ingebrachte woningtypen voor senioren en zorgwoningen zijn toen vervallen. Uiteindelijk heeft de Woonstichting Langedijk wel overeenstemming bereikt over de realisatie van 36 sociale huurappartementen te realiseren in het westelijke deel⁷.

STEDENBOUWKUNDIG- EN BEELDKWALITEITSPLAN

In opmaat naar een bestemmingsplan is in 2011 in samenspraak met de klankbordgroep en de projectgroep (projectleiders gemeente, Bouwfonds Ontwikkeling en Woonstichting Langedijk) een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. In de klankbordgroep zaten vertegenwoordigers van relevante organisaties en instellingen (zoals Historische Vereniging, Stichting Waterrijk Langedijk en de Woonadviescommissie) en omwonenden van het gebied.

Het stedenbouwkundig plan is in april 2012 vastgesteld door de raad. Het omvat circa 240 woningen, waarvan 40% betaalbare sociale huur- en koopwoningen die ook zorgtoegankelijk zijn. Het voldoet daarmee aan de kaders zoals de raad heeft gesteld in de kadernotitie.

BESTEMMINGSPLAN

Uiteindelijk zijn er aparte bestemmingsplannen vastgesteld voor het oostelijke deel en voor het westelijke deel. Reden was een dreigende stagnatie van het project doordat de gevestigde partijen in en nabij het oostelijke deel veel zienswijzen indienden en procedures richting Raad van State hebben gestart⁸. Om de voortgang in het westelijke veilig te stellen, zijn twee aparte bestemmingsplannen door de raad vastgesteld.

Allereerst is een voorontwerp bestemmingsplan voor reactie op 23 november 2012 toegestuurd naar het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Provincie Noord-Holland. Op 19 maart 2013 heeft het college ingestemd met de reactienota en daarna is een ontwerp bestemmingsplan **voor het westelijke deel** opgesteld⁹. Dat ontwerp bestemmingsplan heeft van 13 augustus 2013 tot 24 september 2013 ter inzage gelegen. Een omwonende en drie organisaties (Rijkswaterstaat, Gemeente Alkmaar en Liander) hebben van de mogelijkheid gebruik gemaakt een zienswijze te geven. Het voorontwerp bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 165 woningen mogelijk.

Op 17 december 2013 is het bestemmingsplan voor het westelijke deel door de raad vastgesteld. Hiertegen werd een beroep ingesteld, maar de Raad van State verklaarde het beroep ongegrond.

⁶ Bron: memo van het college aan de raad d.d. 9 februari 2012

⁷ Bronnen: (a) interviews, (b) memo van het college aan de raad d.d. 1 augustus 2017

⁸ Bron: interviews

⁹ Bron: reactienota ontwerp bestemmingsplan Veilingterrein Noord-Scharwoude, 8 oktober 2013

Daarmee was het bestemmingsplan per 21 maart 2014 onherroepelijk en het college sprak de verwachting uit dat Bouwfonds Ontwikkeling eind mei 2014 zou starten met de bouw¹⁰.

In het traject naar het voorontwerp bestemmingsplan is door het college specifiek aandacht gegeven aan de situatie van een lokaal bedrijf. De gemeente heeft verschillende gesprekken gevoerd met dat bedrijf om de mogelijkheden van een eventuele verplaatsing te onderzoeken. Ook hebben Bouwfonds Ontwikkeling en het bedrijf onder voorzitterschap van de gemeente onderhandeld over de aankoop van het pand van het bedrijf. De gesprekken hebben niet geleid tot verkoop van het pand en/of verplaatsing van het bedrijf¹¹.

Het ontwerp bestemmingsplan **voor het oostelijke deel** heeft vanaf 25 juni 2015 ter inzage gelegen. En heeft daarmee enige vertraging opgelopen. Vier organisaties (Hoogheemraadschap, Veiligheidsregio, PWN Waterleidingbedrijf en Liander) reageerden, alsmede vier partijen uit de lokale samenleving (Algemene Ondernemersvereniging Langedijk, twee bewoners en een lokaal bedrijf).

- De ondernemersvereniging had bedenkingen bij de (her)vestiging van een supermarkt in het gebied.
- Twee bewoners hadden bedenkingen op een diversiteit van onderwerpen.
- Het lokale bedrijf had bedenkingen ten aanzien van de bereikbaarheid van het bedrijf voor zware vrachtwagens in het geding is, de veiligheid van de straat, de reductie van de milieunorm naar een lagere norm, de afstand van woningen tot het bedrijf, de gemeente woon-werk bestemming.

De raad heeft op 31 mei 2016 het bestemmingsplan Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude vastgesteld. Hiertegen werd een beroep ingesteld door twee partijen. De Raad van State heeft op 22 februari 2017 binnen het plangebied drie gebieden vernietigd en het bestemmingsplan voor het overige deel onherroepelijk bevonden¹². Voor de drie vernietigde gebieden moet een nieuw bestemmingsplan worden voorbereid. In oktober 2018 was de bestemmingsplanprocedure voor deze gebieden nog niet gestart¹³.

¹⁰ Bron: memo van het college aan de gemeenteraad d.d. 27 maart 2014.

¹¹ Bronnen: (a) reactienota bestemmingsplan Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude, (b) advies van de ambtelijke organisatie aan het college d.d. 17 november 2015 en (c) interviews.

¹² Bronnen: (a) collegevoorstel 21 maart 2017, (b) brief van de gemeente Langedijk aan de directie van Bouwfonds, 14 maart 2017.

¹³ Bron: interviews

5.2 Westerdel

MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE

De structuurvisie gaat uit van de bouw van 690 woningen en uitvoering is voorzien in de periode 2012-2030.

ROL VAN DE GEMEENTE EN ANDERE ACTOREN

Het project Westerdel heeft een zeer lange historie en eerste gesprekken en verkenningen zijn al gestart medio de jaren 90.

Tot 2010 is er echter geen sprake van realisatie. Projectontwikkelaar(s) zijn eigenaar van de grond en vinden de financiële risico's te groot om tot ontwikkeling over te gaan en/of hadden andere prioriteiten¹⁴.



Het college heeft dan ook in 2010 het project heroverwogen. Dat was ook nodig want inmiddels was de recessie in volle gang en stagneerde de vraag naar woningen, waardoor de realisatie nog verder onder druk kwam te staan. De gemeente heeft toen gekozen voor een geheel andere ontwikkelstrategie en een **actieve rol** daarin. Het plan van de gemeente was om dit conform het zogenaamde bouwclaimmodel¹⁵ te doen, aangezien de gemeente geen eigenaar van de gronden was. Door dit model zou de gemeente tijdelijk eigenaar worden van de grond, de grond bouwrijp maken en weer uitgeven aan ontwikkelende partijen. Ontwikkelende partijen werden verplicht tot afname bij minimaal 70% voorverkoop van de woningen. De gemeente besloot ook via actieve grondpolitiek de projectontwikkelaar(s) uit te kopen en heeft percelen gekocht. Die zijn samen met woningcorporaties opgepakt en gefaseerd ingezet, waarbij sociale woningbouw naar voren is getrokken¹⁶. In totaal heeft Woonstichting Langedijk 180 woningen weten te realiseren.

De heroverweging is voor de toenmalige Rekenkamer Castricum/Langedijk reden geweest om het project te onderzoeken. De Rekenkamer concludeerde daarbij dat het bouwclaimmodel een logische keuze als ontwikkelstrategie was en dat de risicoverdeling tussen de gemeente en ontwikkelaars als 'normaal' was te beschouwen. Daarbij merkt de huidige Rekenkamer Langedijk op dat dit toen een verantwoorde conclusie was maar wel situationeel is. Het beeld over wat toen als 'normaal' werd beschouwd, kan de afgelopen jaren zijn verschoven - mede door ervaringen die zijn opgedaan in de laatste recente economische recessie. Dit valt verder buiten de scope van het voorliggende onderzoek.

STEDENBOUWKUNDIG- EN BEELDKWALITEITSPLAN

Het door de raad vastgestelde Stedenbouwkundigplan Westerdel is van 29 januari 2010 en vormt samen met het beeldkwaliteitsplan het bestemmingsplan. Zie verder hieronder. De ambitie in de plannen is het maken van een dorps afwisselend woonmilieu van maximaal 700 woningen. Er wordt ingespeeld op de economische crisis van dat moment door nog geen eisen te stellen aan de fasering en ruimte te bieden voor flexibiliteit. Het stedenbouwkundig plan is met een externe

¹⁴ Bron: interviews.

¹⁵ Bij het bouwclaimmodel dragen private eigenaren hun gronden over aan de gemeente. Deze maakt de gronden bouw- en woonrijp om de kavels vervolgens, conform vooraf bepaalde (prijs)afspraken, uit te geven. De private partijen krijgen het recht op koop van de desbetreffende kavels.

¹⁶ Bron: interviews.

klankbordgroep tot stand gekomen, maar minder intensief dan in het project Veilingterrein Noord-Scharwoude¹⁷. Reden was dat hier sprake was van een uitleglocatie.

BESTEMMINGSPLAN

De bestemmingsplanprocedure van Westerdel kenmerkt zich door een lang traject met bijstellingen. Start in maart 2010 met het eerste voorontwerp bestemmingsplan en de laatste herziening van het uitwerkingsplan met instemming van het college in november 2017. De raad en het college kozen voor tussentijdse herzieningen van de plannen om de vraaguitval tijdens de economische crisis het hoofd te bieden.

Een **voorontwerp bestemmingsplan** is toegestuurd naar de overlegpartners, waaronder verplicht naar het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier, de VROM-inspectie en de provincie Noord-Holland. Met ingang van 4 maart 2010 heeft het voorontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen tot 14 april 2010. Er zijn zeven reacties gekomen van organisaties en 12 reacties van personen. Veel reacties van personen gingen over de verkeerskundige ontsluiting van de nieuwe wijk.

Het **ontwerp bestemmingsplan** heeft vanaf 9 december 2010 ter inzage gelegen. Een organisatie en vier personen hebben een zienswijze gegeven, die voor het college geen aanleiding gaven om het bestemmingsplan te wijzigen, behalve een aantal ambtshalve wijzigingen¹⁸. Het ontwerp bestemmingsplan is op 12 juli 2011 door de raad vastgesteld. Tegelijkertijd is de raad gevraagd wensen en bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en VOF-Langedijk (projectontwikkelaars Ballast Nedam, Bouwfonds en De Peyler). Deze overeenkomst gaat over de bouwclaim afspraken en de daaruit voortvloeiende overdracht van gronden. Deze stukken kan de raad vertrouwelijk inzien.

Vervolgens is een **Uitwerkingsplan Westerdel** met een **Gedetailleerd Beeldkwaliteitsplan** ontwikkeld en vastgesteld door de raad op 13 maart 2012. Het gaat daarbij om 400 woningen en de helft van het totale gebied. Dat plan gaat uit van 20% sociale huurwoningen, 8% sociale huureengezinswoningen en 34% sociale koopwoningen. Het plan geeft verder niet aan hoe rekening is gehouden met de kaders van de raad rondom duurzaamheid en zorgtoegankelijkheid.

De vraag naar woningen blijft echter een probleem en het college zoekt verder naar mogelijkheden om de woningverkoop te bevorderen. Daartoe wordt het beeldkwaliteitsplan herzien, een nieuwe versie is van 5 november 2015. Dit om beter in te kunnen spelen op de vraag naar woningen en gefaseerde ontwikkeling. Beknellende spelregels worden minder als uitgangspunt gekozen, minder strakkere regels: "van regels naar doelstellingen"¹⁹. Het herziene beeldkwaliteitsplan anticipeert ook op de nieuwe Omgevingswet: "een omwenteling van toetsingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie"²⁰.

Het college stemt op 1 maart 2016 in met het **aangepaste beeldkwaliteitsplan**. Dat plan wordt - na de inspraakprocedure - door de raad op 13 december 2016 vastgesteld. Daaropvolgend wordt ook een **nieuw uitwerkingsplan** in procedure gebracht. Het college stemt in met dit plan op 31 oktober 2017.

¹⁷ Bron: interviews.

¹⁸ Bron: raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Westerdel, 12 juli 2011.

¹⁹ Bron: presentatie aangepaste beeldkwaliteitsplan d.d. 15 november 2016.

²⁰ Bron: raadsvoorstel aangepaste beeldkwaliteitsplan Westerdel d.d. 13 december 2016.

5.3 Herontwikkeling voormalige bibliotheeklocatie Zuid-Scharwoude



MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE

Dit is de locatie waar de voormalige bibliotheek heeft gestaan en waar de Aldi supermarkt tot eind 2017 gevestigd was. Sindsdien staat het pand leeg.

De opgave is een herontwikkeling van het perceel aan de Voorburggracht 220 te Zuid-Scharwoude naar winkels en appartementen, conform de structuurvisie.

ROL VAN DE GEMEENTE EN ANDERE ACTOREN

De gemeente heeft een **actieve rol** want was eigenaar van de grond. Projectontwikkelaar Hoorne B.V. heeft de grond van de gemeente afgenomen met de plicht tot een aanvraag omgevingsvergunning en bouw. Doel van de projectontwikkelaar was op de plek van de voormalige bibliotheek een nieuwe supermarkt (Vomar Voordeelmarkt) te realiseren met daarbovenop een of twee bouwlagen voor appartementen en 86 nieuwe parkeerplaatsen.

Dit project is te typeren als een binnenstedelijke ontwikkeling en daarmee van directe invloed op de bestaande leefomgeving van omwonenden. Dergelijke projecten roepen vaak veel weerstand op, wat hier ook het geval is. Zo liepen omwonenden op tegen een derde bouwlaag, waarop het college heeft besloten dit niet toe te staan.

BESTEMMINGSPLAN

Met omwonenden is vanaf december 2013 overleg geweest over een eerste plan voor de herontwikkeling. Er is toen een plan voorgelegd waarna aanpassingen zijn gedaan, zoals een extra weg voor bevoorrading, een groenstrook en het schrappen van een bouwlaag²¹.

Op 15 juli 2014 heeft het college het **voorontwerp bestemmingsplan** (inclusief beeldkwaliteitsplan) vastgesteld en ter inzage gelegd in de periode van 20 augustus 2014 tot en met 5 november 2014. Er hebben zeven instanties/organisaties en 18 bewoners gereageerd. Bewoners benoemen verschillende punten, waaronder de vrees voor verkeer- en parkeerdrukke en verkeersonveilige situaties. Loomans Advocaten (namens Deen Winkels en Deen Vastgoed) en de Algemene Ondernemersvereniging Langedijk zijn van mening dat er geen ruimte is voor een nieuwe supermarkt, het zou niet voldoen aan de visie van de gemeente zoals verwoord in de Detailhandelsvisie en de Gebiedsvisie Vitaal Lint Noord- en Zuid Scharwoude.

Op 20 mei 2015 ondertekenden de gemeente Langedijk en Hoorne B.V. de **exploitatieovereenkomst** voor de ontwikkeling van de voormalige bibliotheeklocatie. De overeenkomst voorziet in de sloop van de huidige Aldi en de komst van een Vomar met aanvullende winkelruimte en appartementen.

Vanaf 17 juni 2015 heeft het **ontwerp Bestemmingsplan** ter inzage gelegen. Daarop heeft een persoon gereageerd, Loomans Advocaten (namens Deen Winkels en Deen Vastgoed). Daarnaast maakt een bewoner, bij schrijven op 18 oktober 2015, kenbaar dat hij/zij verbaast is dat de ter inzage legging in de vakantieperiode heeft plaats gevonden. Hij/zij vraagt om een kans om alsnog een

²¹ Bron: interviews.

zienswijze in te dienen. Er worden door zes bewoners na de termijn voor inspraak nog zienswijzen ingediend.

Op 15 december 2015 stelt de raad het **bestemmingsplan** vast. Met het bestemmingsplan wordt een nieuwe supermarkt mogelijk gemaakt met daarnaast een aparte ruimte voor detailhandel. Op de verdieping worden in één bouwlaag maximaal 12 woningen gerealiseerd. Verder verklaart de raad de eerder genoemde zienswijzen van zes bewoners niet ontvankelijk, en de ingediende zienswijze van Loomans Advocaten (namens Deen Winkels en Deen Vastgoed) deels gegrond en deels ongegrond. Deen Winkels en Deen Vastgoed starten daarop een beroepsprocedure. De Raad van State heeft op 22 juni 2016 een uitspraak gedaan en heeft daarbij het besluit van de raad vernietigd voor zover het de planregels rondom het minimaal te realiseren parkeerruimte en ruimte voor laden en lossen betreft. Indien de raad dit binnen vier weken verwerkt is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Ook is het bestemmingsplan onherroepelijk maar Hoorne B.V. is nog niet gestart met de bouw. Hierover is de gemeente nog met Hoorne B.V. in overleg²².

5.4 Stimulansen en barrières

Uit het voorgaande blijkt een aantal stimulansen en barrières om grote ruimtelijke projecten te realiseren:

STIMULANSEN

- 1 Een actieve rol van de gemeente bevordert de planrealisatie. De gemeente kan in dat geval meer sturend optreden. Daarentegen draagt de gemeente in dat geval wel meer bestuurlijke en financiële risico's.
- 2 Uitleglocaties zijn over het algemeen minder weerbarstig dan inbreilocaties. De kans op een directe impact op omwonenden is kleiner.
- 3 Een plan ontwikkelen met betrokkenen - alvorens te komen tot een detailplan - vergroot het maatschappelijke draagvlak. Een nagenoeg volledig ingevuld plan voorleggen, roept meer weerstand op bij omwonenden.
- 4 Aan de voorkant flexibiliteit inbouwen, verlaagt de risico's op stagnatie, voorkomt het meerdere malen opstarten van lange ruimtelijke besluitvormingsprocedures en vergroot de kansen om bij langlopende projecten actueler in te spelen op (markt)omstandigheden.
- 5 Indien de visievormende documenten (denk aan de structuurvisie en woonvisie) heldere en evalueerbare maatschappelijke opgaven omvatten, is het voor de raad makkelijker om zijn kaderstellende en controlerende rol in te vullen. En ook bij tegenwind in een project een consistente lijn te blijven volgen.

BARRIÈRES

- 1 In het geval bij inbreilocaties is er over het algemeen in eerste instantie meer weerstand bij direct omwonenden. Ook is de kans substantieel dat een of meerdere partijen een beroepsprocedure start richting de Raad van State.
- 2 De risico's tussen de gemeente en projectontwikkelaars zijn niet evenredig verdeeld, in het geval de gemeente een actieve rol speelt. In moeilijke marktomstandigheden is het moeilijk om deze impasse te doorbreken.

²² Bron: interviews.

- 3 Het is voor de raad niet makkelijk om bij vaststelling van bestemmingsplannen te overzien welke kaders hij nu met de vaststelling stelt. Dit is vooral het geval bij de onderliggende normen en richtlijnen, die vaak technisch van aard zijn.
- 4 Een plan ontwikkelen met betrokkenen - alvorens te komen tot een detailplan - vergroot het maatschappelijke draagvlak. Een nagenoeg volledig ingevuld plan voorleggen, roept meer weerstand op bij omwonenden.
- 5 Aan de voorkant flexibiliteit inbouwen, verlaagt de risico's op stagnatie, voorkomt het meerdere malen opstarten van lange ruimtelijke besluitvormingsprocedures en vergroot de kansen om bij langlopende projecten actueler in te spelen op (markt)omstandigheden.

6 Regie en sturing

BEVINDINGEN

- 1 De raad is actief in zijn controlerende rol en zet daarbij alle instrumenten in die daarvoor beschikbaar zijn: het stellen van raadvragen, indienen van moties en amendementen.
- 2 Raadvragen spitsen zich toe op de realisatie van maatschappelijke doelen. Maar ook op complexe technische of procesmatige onderwerpen. Daarbij is het niet altijd duidelijk voor de raad wat precies de kaders zijn.
- 3 Naar aanleiding van invloeds pogingen van partijen uit de samenleving, direct via de raad, stelt de raad ook vragen aan het college. Daarbij is het niet duidelijk wat voor doel beoogd wordt met de vraag.
- 4 De gemeente beschikt over een klein projectenbureau. De projectleiding werkt voor de regie op projecten via een op maat gesneden projectplan en met een methodisch beproefde aanpak. De methode wordt onder andere gebruikt in de vastgoedontwikkeling, de bouwkunde en de aannemerij.
- 5 Daar waar de gemeente een faciliterende rol heeft is de gemeente regisseur en kan minder dwingend sturen. De gemeente treedt op als procesfacilitator om actoren te laten samenwerken en hun doelen en handelingen te richten tot een samenhangend geheel om de ruimtelijke opgave die voorligt te realiseren.

6.1 Rol van de raad en het college

De raad wordt door het college op verschillende manieren in stelling gebracht. Allereerst stelt de raad de kaders vast en doet dit ook met verschillende instrumenten. De kaderstellende rol van de raad is ook behandeld in hoofdstuk 2. De kaders zijn over het algemeen helder en evalueerbaar opgesteld, zeker in het geval het om de hoofdlijnen van de maatschappelijke opgaven gaat. Zo is het voor het Veilingterrein Noord-Scharwoude volstrekt helder - en achteraf ook meetbaar - dat er minimaal 240 woningen moeten worden gerealiseerd, waarvan 40% betaalbare woningen met een hoog niveau van duurzaamheid en zorgtoegankelijkheid. In andere gevallen zijn de kaders complexer, zoals bijvoorbeeld bij vaststelling van het bestemmingsplan. Onder dit plan liggen vaak allerlei technische (wettelijke) normen of richtlijnen die niet direct bij de raad scherp op het netvlies staan of worden doorgrond, zie als voorbeeld het project Veilingterrein Noord-Scharwoude hieronder.

De raad wordt door het college in staat gesteld zijn controlerende rol te vervullen door het verstrekken van (tussentijdse) informatie over de voortgang en/of knelpunten die zich voordoen. Dat doet het college onder andere met memo's, bijvoorbeeld:

- Veilingterrein Noord-Scharwoude²³: “op verschillende locaties in het plangebied vinden ontwikkelingen plaats. KWS en Haarsma voeren het bouw- en woonrijp maken in opdracht van Bouwfonds uit. In fase 1 zijn 24 grondgeboden woningen opgeleverd en verkocht. In fase 2 zijn 25 grondgebonden woningen opgeleverd en verkocht.”

²³ Bron: memo aan de raad d.d. 6 februari 2018.

- Westerdel²⁴: "(...) er is gewerkt aan een optimalisatie-strategie om de woningverkoop te bevorderen. Belangrijk element is het aangepast beeldkwaliteitsplan(...)".
- Veilingterrein Noord-Scharwoude²⁵: "(...) tijdens het overleg is Bouwfonds gevraagd een uiterste inspanning te plegen om tot een akkoord te komen met de Woonstichting Langedijk (...). De gesprekken hebben niet geleid tot een akkoord (...)".

Ook wordt de raad geïnformeerd over inhoudelijke en financiële aspecten rondom projecten met de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie (GREX²⁶). De laatste is een besloten vergadering omdat er in veel gevallen sprake is van lopende projecten waar onderhandelingen tussen de gemeente en partijen - of partijen onderling - nog gaande zijn.

De raad wordt met de bovenstaande voorbeelden door het college in staat gesteld om te controleren of het college de realisatie ook binnen de gestelde kaders ter hand neemt. De raad vult daarbij zijn controlerende rol actief in en stelt ook vragen aan het college en/of dient moties en amendementen in. Voor enkele voorbeelden zie hieronder.

VEILINGTERREIN NOORD-SCHARWOUDE

Een voorbeeld waarbij de kaders voor de raad volstrekt helder zijn en ook goed kunnen worden gecontroleerd is het voorontwerp bestemmingsplan voor het westelijke deel: dat maakt de ontwikkeling van maximaal 165 woningen mogelijk. Fracties van de raad stellen in de forumvergadering dan ook heldere vragen:

- In hoeverre dit overeenkomt met de door de raad gestelde kaders: namelijk de bouw van 240 woningen waarvan 40% sociale huur- en koopwoningen (96 stuks waarvan 20% huur)²⁷.
Het college geeft aan dat het voorontwerp bestemmingsplan voor het westelijke deel voorziet in 13 sociale koopwoningen, maar dat uiteindelijk de hele wijk (westelijke en oostelijke deel) aan de kaders van de raad zal voldoen.
- Wat de planning is voor de bestemmingsplanprocedure voor het oostelijke deel.
Het college geeft aan dat gezien de complexiteit van dat gebied het voorontwerp bestemmingsplan naar verwachting begin 2015 aan de raad zal worden aangeboden.

Nu volgt een voorbeeld waarbij het vastgestelde kader, als het gaat om complexe technische normen en richtlijnen, voor fracties niet altijd helder is. Voor het oostelijke deel hanteert de gemeente normen en richtlijnen voor geluid in woningen, daarbij wordt gesproken over wettelijke normen voor geluidswaarden en ook over zogenaamde richtafstanden. Die normen en richtafstanden - en de motivering van de gemeente om daar wel of niet aan te voldoen - blijken later in de procedure bij Raad van State van cruciaal belang. Fracties stellen daar dan ook vragen over naar aanleiding van de vernietiging van delen van het plan:

- Wat zijn bij de "staat van bedrijven, milieucategorie 3.2" horende richtafstanden tot soorten bebouwing?
Het college geeft aan dat een VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" landelijk wordt gebruikt. De publicatie geeft voor de categorie waarin het bedrijf valt 100 meter de richtafstand is. De wettelijke normen betreffen echter de geluidwaarde in woningen en de geluidwaarde op de gevels. Voor het behalen van deze waardes kunnen technische voorzieningen worden toegepast in, aan en bij de woning, danwel de bron.

²⁴ Bron: memo aan de raad d.d. 31 oktober 2016.

²⁵ Bron: memo aan de raad d.d. 9 februari 2012.

²⁶ Een grondexploitatie (GREX) is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan in beeld te brengen.

²⁷ Bron: notitie beantwoording technische vragen van fracties forumvergadering 3 december 2013

WESTERDEL

Een voorontwerp bestemmingsplan is toegestuurd naar de overlegpartners, waaronder verplicht naar het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier, de VROM-inspectie en de provincie Noord-Holland. Met ingang van 4 maart 2010 heeft het voorontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen tot 14 april 2010. Er zijn zeven reacties gekomen van organisaties en 12 reacties van personen. Veel reacties van personen gaan over de verkeerskundige ontsluiting van de nieuwe wijk.

Tijdens de begrotingsbehandeling van 6 november 2012 maken verschillende fracties opmerkingen over de overeenkomst tussen de gemeente en VOF-Langedijk. Fracties geven aan dat doordat er geen afnameplicht is van de gronden door de projectontwikkelaars, de risico's bij de gemeente liggen. In de vergadering van de raad op 19 juni 2013 over de Kadernota 2013 komt dit onderwerp weer terug. Dat leidt ook tot een motie²⁸ met voorstellen die er op neer komen om de verkoop van gronden in eigendom van de gemeente te stimuleren. Het college wordt verzocht:

- Het samen met ontwikkelaars opzetten van een continue reclamecampagne;
- Het uitgeven van gronden in erfpacht;
- Het verkopen van onrendabele gronden aan derden, die deze gronden dan kunnen doorverkopen aan investeerders;
- Het verhuren van onrendabele gronden aan derden die daarvoor een alternatieve ontwikkeling in het kader van duurzaamheid en energie of op agrarisch gebied weten te realiseren.

VOORMALIGE BIBLIOTHEEKLOCATIE

In een relatief kleine gemeenschap zoals Langedijk zijn er allerlei partijen die ook rechtstreeks in contact treden met de raad (of individuele raadsleden), en daarmee direct pogingen doen om besluitvorming in de raad te beïnvloeden. Dat leidt ook tot raadvragen. Dat is geheel legitiem, het goed afwegen van belangen tussen meerderheden en minderheden is immers een collectieve verantwoordelijkheid van de raad. Het is echter niet altijd duidelijk welk doel de raad beoogt met het stellen van de vraag. Controleert de raad of het college binnen de kaders opereert, en wat waren die kaders dan? Of weegt de raad het algemeen belang tegen individuele belangen af, of is er een afweging tussen individuele belangen en met welke gewichtsverdeling?

Een voorbeeld is te vinden in het project voormalige bibliotheeklocatie Zuid-Scharwoude en Nieuwe Veilingterrein Noord-Scharwoude.

- Op 7 juli 2015 ontvangt de raad en het college van Deen Vastgoed een brief waarin deze partij een bod doet met betrekking tot het perceel grond op de voormalige bibliotheeklocatie. Op 22 oktober richt Deen Vastgoed daarop een mail aan raadsleden waarin hij de raad verzoekt af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan, of in ieder geval te laten onderzoeken of er wel of geen sprake is van verboden staatssteun. Deen Vastgoed geeft aan ervan overtuigd te zijn een hoger bod te hebben uitgebracht dan Hoorne B.V. Daarmee zou Hoorne B.V. geen marktconforme prijs hebben betaald en is er volgens Deen Vastgoed B.V. sprake van verboden staatssteun.

In de vergadering van 17 november 2015 worden door fracties vragen gesteld aan het college welk beleid geldt als kader voor de grondverkoop, welke partijen in het verleden aangegeven hebben interesse te hebben in de grond en of de gemeenteraad exploitaties vaststelt of een zienswijze geeft.

- Rondom het project Nieuwe Veilingterrein Noord-Scharwoude faciliteert het college met een bemiddelende rol. Grondeigenaren komen er uiteindelijk niet goed uit met elkaar. Verschillende fracties stellen hier veel vragen over, ondanks het feit dat de gemeente geen formele rol heeft in deze.

²⁸ Bron: motie CDA Langedijk/ChristenUnie in vergadering 19 juni 2013.

6.2 Projectorganisatie en werkwijze

De gemeente Langedijk beschikt over een klein projectenbureau bestaande uit vijf vaste medewerkers. Afhankelijk van de workload worden ook drie tot vier medewerkers ingehuurd. Projecten worden met een methodische aanpak uitgevoerd en deze werkwijze is beschreven in een handboek²⁹. De werkwijze is toepasbaar voor projecten in het algemeen, en niet toegesneden op ruimtelijke projecten. Het handboek biedt namelijk nauwelijks handvatten voor projecten zoals Veilingterrein Noord-Scharwoude, Westerdel en de voormalige bibliotheeklocatie. Het biedt bijvoorbeeld geen zicht op:

- De fasering van ruimtelijke projecten langs de besluitvorming en het instrumentarium van de gemeente;
- De wijze van regie en sturing op projecten gedifferentieerd naar de verschillende rollen van de gemeente en situaties: is de gemeente grondeigenaar of niet?
- De verschillende strategieën die mogelijk zijn, afhankelijk van de rol van de gemeente en de situatie.
- Het inrichten van participatietrajecten, mede afhankelijk van de situatie. Een binnenstedelijke inbreilocatie vraagt wat anders dan een uitleglocatie.
- Een systematiek voor risicobeheersing.

Het handboek op zich biedt dus weinig handvaten. Regie op projecten vindt dan ook plaats via een op maat gesneden projectplan. Op onderdelen hanteert het projectenbureau daarbij wel een standaard in de werkwijze en formats. Per project wordt aan de voorkant het te volgen proces, de planning, budgetbewakingssystematiek, informatievoorziening en communicatieleidraad opgesteld. Deze zaken zijn standaard onderdelen in het projectplan. Dit plan volgt een vast sjabloon en is ingericht volgens de zogenaamde GOKIT-methodiek³⁰. De verdere inrichting en uitvoering van een ruimtelijke project loopt via het op het project toegesneden projectplan en kenmerkt zich veelal door flexibiliteit maar wel met ordentelijke mijlpalen voor besluitvorming. Daarnaast is er in het kader van risicobeheersing bij de Grondexploitatie gerelateerde projecten, jaarlijks een risicoparagraaf opgenomen bij de desbetreffende herziening van deze grondexploitatie. Hierin worden financiële risico's geïdentificeerd en beheermaatregelen voorgesteld.

Projectleiders rapporteren naar de portefeuillehouder. Daarbij is de inhoud van het project en de grondexploitatie vanwege functiescheiding belegd bij twee verschillende portefeuillehouders.

6.3 Samenspel met actoren

Uit de bestudeerde projecten kan gesteld worden dat de raad, het college en de ambtelijke organisatie investeren in het samenspel met allerlei actoren. Ruwweg te verdelen in:

- 1 Mede overheden;
- 2 Coproductanten;
- 3 Inwoners, bedrijven en organisaties uit de lokale samenleving.

Het samenspel met inwoners, bedrijven en organisaties is al eerder belicht in de voorgaande hoofdstukken.

²⁹ Bron: projectmatig werken in de gemeente Langedijk, handboek 2.0, maart 2011

³⁰ De **GOTIK-methode** is een methode voor het beheersen van aspecten binnen projecten. De aspecten zijn: Geld, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit. Deze methode wordt onder andere gebruikt in de vastgoedontwikkeling, de bouwkunde en de aannemerij.

Ook met coproducten wordt er geïnvesteerd in samenspel. Denk aan projectontwikkelaars en woningcorporaties. Zo is er bij het project Veilingterrein Noord-Scharwoude een projectgroep ingesteld voor de uitwerking van het plan. Bouwfonds, de gemeente en de Woonstichting Langedijk waren vertegenwoordigd in de projectgroep. De gemeente heeft hierbij een regisserende rol en probeert vanuit die rol partijen te bewegen samen te werken en partijen ertoe te bewegen individuele bijdragen te leveren aan de ruimtelijke opgave. De gemeente probeert bijvoorbeeld Bouwfonds Ontwikkeling en Woonstichting Langedijk te bewegen om afspraken te maken over het afnemen van woningen. Of de gemeente probeert te bemiddelen tussen Bouwfonds Ontwikkeling en een partij uit de lokale samenleving.

Regie is een bijzondere vorm van sturen en is gericht op de afstemming van actoren, hun doelen en handelingen tot een samenhangend geheel (Partners+Pröpper voor ministerie van BZK, 2004)

Bestuurlijke reactie van het College van B&W

Op uitnodiging van de Rekenkamer heeft het college een bestuurlijke reactie op het onderzoek ingediend. De reactie is hieronder integraal opgenomen.

	gemeente Langedijk	
Rekenkamer Langedijk t.a.v. de heer Struik.		
Datum	13 maart 2019	verzonden op:
Afdeling/team	BP/Projecten	
Uw brief/nummer		
Inlichtingen bij	J. de Boer	
Onderwerp	Bestuurlijke zienswijze "Grip op Projecten"	
Bijlage(n)		
POSTADRES	Geachte heer Struik,	
Postbus 15		
1723 ZG		
Noord-Scharwoude		
BEZOEKADRES	Op 23 februari 2019 hebben wij uw onderzoeksrapport "Grip op grote projecten" en uw begeleidend schrijven hierbij ontvangen. U vraagt ons in uw schrijven om bestuurlijk wederhoor. In deze brief ontvangt u onze reactie op uw rapport.	
Vroedschap 1		
Zuid-Scharwoude		
TELEFOON	Met grote belangstelling hebben wij kennis genomen van uw bevindingen, analyse, conclusies en bijbehorende aanbevelingen. Wij spreken onze waardering uit voor de doorwrochte aanpak en gedegen analyse in uw rapport. De door u onderzochte projecten leveren een interessant en tevens onvergelijkbaar beeld op van drie ruimtelijke ontwikkelingsprojecten in onze gemeente.	
(0226) 33 44 33		
TELEFAX	Wij herkennen ons in de onderzoeksresultaten en stemmen dan ook in met uw conclusies en aanbevelingen. Op basis van uw aanbevelingen zien wij kansen om de aansturing van ruimtelijke grote projecten verder te kunnen optimaliseren. Wij denken bijvoorbeeld aan het goed in kaart brengen van bijdragen van individuele projecten aan de opgaven en gestelde doelen uit de gemeentelijke structuurvisie en woonvisie. Ook nemen wij het advies ter harte om aan de voorkant van een ruimtelijke project, het te volgen participatieproces te delen met de gemeenteraad. Graag gaan wij in gesprek met onze gemeenteraad over uw onderzoeksresultaten en aanbevelingen.	
(0226) 31 75 56		
SITE	Wij danken u voor het onderzoek en de bijbehorende rapportage.	
www.gemeentelangedijk.nl		
BANKRELATIE	Met vriendelijke groet, burgemeester en wethouders,	
Bank Ned. Gemeenten		
NL18BNGH0285004751		
BIC: BNGH NL 2G		
<small>Bij uw antwoord graag datum en nummer vermelden.</small>		
	 E. (Erik) Annaert gemeentesecretaris/directeur	 L.A.M. (Leontien) Kompier Burgemeester

Deel 3 De bijlagen

Bijlage 1 Respondenten- en Bronnenlijst

Respondentenlijst

Dhr. J.P.	Beers	Voormalige wethouder, portefeuille Ruimtelijke Ordening	Gemeente Langedijk
Dhr. H.	Beumer	Afdelingsmanager Beleid en Projecten	Gemeente Langedijk
Dhr. H.	Ebels	Teamleider projecten / projectleider	Gemeente Langedijk
Dhr. J. de	Boer	Projectleider	Gemeente Langedijk
Dhr. J.	Vijn	Juridisch bestuursadviseur	Gemeente Langedijk
Dhr. A.	Jongenelen	Wethouder, portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening	Gemeente Langedijk
Dhr. T. van	Ruiten	Directeur	Woonstichting Langedijk
Leden van de klankbordgroep Rekenkamer Langedijk:			
Mw. I.D.M. van	Verseveld - Gerrits	Raadslid, fractie CDA)	Gemeente Langedijk
Dhr. W.	Nugteren	Fractievoorzitter, fractie CU	Gemeente Langedijk
Dhr. E.	Iwema	Raadslid, fractie CDA	Gemeente Langedijk
Dhr. J.A.	Hofman	Raadslid, fractie (VVD)	Gemeente Langedijk
Dhr. C.T.M.	Molenaar	Raadslid, fractie (HvL/D66)	Gemeente Langedijk

Bronnenlijst

Nr.	Maand	Jaar	Titelbeschrijving
Algemeen			
1	5	2010	Gemeente Langedijk, <i>Nota Grondbeleid gemeente Langedijk</i> , 10 mei 2010
2	3	2011	Gemeente Langedijk, <i>Projectmatig werken in de gemeente Langedijk</i> , Handboek 2.0, 16 maart 2011
3	11	2011	Gemeente Langedijk, <i>Kostenverhaal particuliere initiatieven en leges</i> , memo aan college, 15 november 2011
4	9	2012	Gemeente Langedijk, <i>Structuurvisie Langedijk 2012-2030</i> , 18 september 2012
5	11	2012	Gemeente Langedijk, <i>Verslag van openbare forumvergadering, waarin Bespreking Programmabegroting 2013 (oriënterend) door raad</i> , 6 november 2012
6	10	2013	Gemeente Langedijk, <i>Uitvoeringsplan 2013-2014, bij ecologische structuurvisie Langedijk, z.d.</i> , besproken in vergadering 1 oktober 2013
7	11	2013	Gemeente Langedijk, <i>Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Langedijk 2013, versie 20 augustus 2013</i> , collegebesluit, 20 november 2013
8	7	2014	VVD Langedijk, <i>Kadernota 2014-2018 en ontoereikend reserve bouwgrond exploitatie</i> , motie, 2 juli 2014
9	9	2014	Gemeente Langedijk, <i>Collegeprogramma 2014-2018</i> , 30 september 2014
10	10	2014	Gemeente Langedijk, <i>Woonvisie Langedijk 2014-2030</i> , 7 oktober 2014
11	11	2014	Gemeente Langedijk, <i>Programmabegroting 2015</i> , 12 november 2014
12	5	2015	Gemeente Langedijk, <i>Kadernota 2015-2019</i> , 29 mei 2015
13	10	2015	Gemeente Langedijk, <i>Programmabegroting 2016</i> , 6 oktober 2015

Nr.	Maand	Jaar	Titelbeschrijving
14	-	2016	Gemeente Langedijk, <i>Programmabegroting 2017</i>
15	7	2016	Gemeente Langedijk, <i>Jaarstukken 2015</i> , 12 juli 2016
16	12	2016	Gemeente Langedijk, <i>Nota Grondbeleid 2017</i> , concept december 2016
17	2	2017	Gemeente Langedijk, <i>Raadsvoorstel Nota Grondbeleid 2017</i> , 28 februari 2017
18	7	2017	Gemeente Langedijk, <i>Jaarrekening 2016</i> , juli 2017
Westerdel			
1	2	2010	Gemeente Langedijk, <i>Bestemmingsplan Westerdel, voorontwerp</i> , (opgesteld door BGSV), 18 februari 2010. Inclusief: <i>kaartje</i> , 18 februari 2010
2	4	2010	Gemeente Langedijk, <i>Beeldkwaliteitsplan Westerdel op hoofdlijnen</i> (opgesteld door BGSV), 14 april 2010
3	4	2010	Gemeente Langedijk, <i>Bestemmingsplan Westerdel</i> (opgesteld door BügelHajema), 19 april 2010
4	8	2010	Gemeente Langedijk, <i>Westerdel</i> , raadsmemo, <i>Antwoord n.a.v. vragen van raad in raadsvergadering 6 juli 2010</i> , 10 augustus 2010
5	11	2010	Hart voor Langedijk/D'66 Langedijk, <i>Ontsluiting Westerdel, bespreeknotitie aan raad in het kader van reactienota inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan Westerdel</i> , 8 november 2010
6	4	2011	Gemeente Langedijk, <i>Bestemmingsplan Westerdel (vastgesteld)</i> , opgesteld door BügelHajema), 19 april 2011
7	5	2011	Gemeente Langedijk, <i>Raadsvoorstel (ter kennis brengen van eventuele wensen en bedenkingen op) Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en VOF-Langedijk</i> , 17 mei 2011
8	6	2011	Gemeente Langedijk, raadsvoorstel, <i>Vaststellen grondexploitatie 2011 Westerdel</i> , 14 juni 2011
9	7	2011	Gemeente Langedijk, raadsvoorstel, <i>Vaststellen bestemmingsplan Westerdel en beeldkwaliteitsplan/welstandcriteria</i> , 12 juli 2011
10	7	2011	Gemeente Langedijk, raadsbesluit, <i>Vaststelling bestemmingsplan Westerdel en beeldkwaliteitsplan/welstandcriteria</i> , 12 juli 2011
11	7	2011	Gemeente Langedijk, <i>Bestemmingsplan Westerdel (opgesteld door BügelHajema)</i> , vastgesteld 12 jul 2011
12	7	2011	Gemeente Langedijk, <i>Collegereactie aan rekenkamer op onderzoeksrapport Westerdel</i> , brief, 28 juli 2011
13	7	2011	Gemeente Langedijk, raadsvoorstel en -besluit (ter kennis brengen van eventuele wensen en bedenkingen op) <i>Vaststelling SOK project Westerdel tussen gemeente en VOF-Langedijk</i> , 12 juli 2011
14	8	2011	Gemeente Langedijk, <i>Rekenkameronderzoek project Westerdel</i> (opgesteld door BMC), augustus 2011
15	9	2011	Gemeente Langedijk, <i>Handboek openbare ruimte Westerdel (opgesteld door BSGV)</i> , vastgesteld 11 september 2011
16	10	2011	Gemeente Langedijk, raadsvoorstel en -besluit, <i>Vaststellen grondexploitatie 2011 Westerdel</i> , 4 oktober 2011
17	12	2011	Gemeente Langedijk, <i>Rapport rekenkameronderzoek project Westerdel, concept</i> , december 2011
18	1	2012	Gemeente Langedijk, <i>Uitwerkingsplan Westerdel Centrale buurt en de Straatjes, ontwerp</i> , (opgesteld door BügelHajema), 10 januari 2012
19	1	2012	Gemeente Langedijk, <i>Gedetailleerd beeldkwaliteitsplan Westerdel (deelgebieden 'Centrale Buurt' en de 'Straatjes')</i> , definitief concept, (opgesteld door BGSV), 31 januari 2012

Nr.	Maand	Jaar	Titelbeschrijving
20	1	2012	Gemeente Langedijk, raadsvoorstel, <i>Vaststellen gedetailleerd beeldkwaliteitsplan Westerdel (deelgebieden 'Centrale buurt' en de 'Straatjes')</i> , 31 januari 2012
21	2	2012	Gemeente Langedijk, <i>Aanbevelingen van rekenkamer n.a.v. onderzoek, o.a. risicomangement en informatie-uitwisseling langere termijn</i> , besproken in raadsvergadering 14 februari 2012
22	1	2012	Gemeente Langedijk, <i>Gedetailleerd beeldkwaliteitsplan Westerdel, deelgebieden Centrale buurt en de 'Straatjes' (opgesteld door BGSV)</i> , definitief concept 31 januari 2012
23	2	2012	Gemeente Langedijk, raadsvoorstel, <i>Instemming conclusies en aanbevelingen uit rekenkameronderzoek</i> , 14 februari 2012
24	2	2012	Gemeente Langedijk, raadsbesluit, <i>Instemming conclusies en aanbevelingen uit rekenkameronderzoek</i> , 14 februari 2012
25	3	2012	Gemeente Langedijk, raadsvoorstel en -besluit, <i>Gedetailleerd Beeldkwaliteitsplan Westerdel</i> , 13 maart 2012
26	5	2012	Gemeente Langedijk, collegebesluit, <i>Uitwerkingsplan Westerdel 2012</i> , 1 mei 2012
27	5	2012	Gemeente Langedijk, <i>Uitwerkingsplan Westerdel 2012, vastgesteld</i> (opgesteld door BügelHajema), 15 mei 2012
28	10	2012	Gemeente Langedijk, <i>Partiële herziening Uitwerkingsplan Westerdel, verbeelding</i> , (opgesteld door BügelHajema), 4 oktober 2012
29	12	2012	Gemeente Langedijk, <i>Collegebesluit Uitwerkingsplan Westerdel 2012, partiële herziening</i> , 4 december 2012
30	12	2012	Gemeente Langedijk, <i>Partiële herziening Uitwerkingsplan Westerdel 2012</i> (opgesteld door BügelHajema), vastgesteld 4 december 2012
31	12	2012	Gemeente Langedijk, raadsvoorstel, <i>Vaststellen gedetailleerd beeldkwaliteitsplan incl. ambtshalve wijzigingen</i> , 31 december 2012
32	6	2013	Gemeente Langedijk, <i>Motie van raad aan college betreffende Kadernota 2013-2017</i> , 19 juni 2013
33	6	2013	Gemeente Langedijk, <i>Motie van raad aan college betreffende onvoldoende dekkingsmiddelen grondexploitatie voor doorvaarbbaarheidsvoorzieningen vanuit Mayersloot-West</i> , 19 juni 2013
34	7	2014	Gemeente Langedijk, brief aan fractie Groen Links, <i>Beantwoording raadvragen Groen Links inzake Westerdel</i> , 16 juli 2014
35	9	2013	ChristenUnie Langedijk, <i>Motie Woonvisie en erfpacht Westerdel</i> , 1 september 2014
36	9	2014	ChristenUnie Langedijk, <i>Amendement Woonvisie en erfpacht Westerdel</i> , 9 september 2014
37	10	2013	Gemeente Langedijk, <i>Uitvoeringsplan 2013-2014, bij ecologische structuurvisie Langedijk, z.d.</i> , in vergadering besproken 1 oktober 2013
38	10	2014	Gemeente Langedijk, brief van college aan GroenLinks, <i>Raadvragen oversteekplaatsen Westerdel</i> , 7 oktober 2014
39	11	2015	Gemeente Langedijk, <i>Beeldkwaliteitsplan Westerdel (opgesteld door BSGV) herziening van GBKP goedgekeurd door de raad op 13 maart 2012</i> , 5 november 2015
40	2	2016	Gemeente Langedijk, memo, <i>Flexibilisering uitwerkingsplan Westerdel</i> (opgesteld door BügelHajema), 9 februari 2016
41	3	2016	Gemeente Langedijk, collegebesluit, <i>Aangepast Beeldkwaliteitsplan en planologische doorvertaling</i> , 1 maart 2016

Nr.	Maand	Jaar	Titelbeschrijving
42	5	2016	Gemeente Langedijk, raadsvoorstel, <i>Aangepast beeldkwaliteitsplan Westerdel</i> , 25 mei 2016
43	6	2016	Gemeente Langedijk, collegevoorstel ter vaststelling, <i>Aangepast beeldkwaliteitsplan Westerdel</i> , , 14 juni 2016, inclusief: raadsvoorstel en -besluit, 12 juli 2016
44	6	2016	Gemeente Langedijk, <i>Uitwerkingsplan Westerdel 2017, ontwerp</i> , (uitgevoerd door BügelHajema), 14 juni 2017
45	9	2016	Gemeente Langedijk, <i>Afzien van actualiseren bodemonderzoek Westerdel</i> , collegebesluit, 13 september 2016
46	10	2016	Gemeente Langedijk, brief college aan raad, <i>Uitnodiging presentatie Beeldkwaliteitsplan Westerdel</i> , 31 oktober 2016
47	11	2016	Gemeente Langedijk, <i>Westerdel Langedijk, van toetsingsplanologie naar ontwikkelplanologie, presentatie beeldkwaliteitsplan</i> (opgesteld door BGSV), 15 november 2016
48	12	2016	Gemeente Langedijk, raadsmemo, <i>Planning totstandkoming van het bestemmingsplan Westerdel</i> , 7 december 2016
49	12	2016	Gemeente Langedijk, raadsvoorstel en –besluit, <i>Aangepaste beeldkwaliteitsplan Westerdel</i> , , 13 december 2016
50	4	2017	Gemeente Langedijk, collegebesluit, <i>Vaststelling De beleidsregel woning met terras in uitbreidingsplan Westerdel</i> , uit besluitenlijst, 20 april 2017
51	6	2017	Gemeente Langedijk, <i>Uitwerkingsplan Westerdel 2017 ontwerp</i> (uitgevoerd door BügelHajema), 14 juni 2017
52	7	2017	Gemeente Langedijk, collegebesluit, <i>Vaststelling Ontwerp wijzigingsplan Westerdel 2017</i> , 4 juli 2017
53	10	2017	Gemeente Langedijk, collegebesluit, <i>Vaststelling Uitwerkingsplan Westerdel</i> , , 31 oktober 2017
54	12	2017	Gemeente Langedijk, collegebesluit, <i>Instemming met wijzigen van vergunde twee- onder-een-kap woningen Westerdel, nieuwe omgevingsvergunning verleent</i> , , 5 december 2017
Veilingterrein Noord-Scharwoude			
1	10	2010	Gemeente Langedijk, <i>Kadernotitie Herontwikkeling Veilingterrein Noord-Scharwoude</i> , 19 oktober 2010
2	10	2010	Gemeente Langedijk, raadsvoorstel, <i>Kenbaar maken wensen en bedenkingen op intentieverklaring Herontwikkeling Veilingterrein Noord-Scharwoude</i> , , 19 oktober 2010
3	12	2011	Gemeente Langedijk en Bouwfonds, bijlage bij Raadsvoorstel, <i>Stedenbouwkundigplan en Beeldkwaliteitsplan Veilingterrein Langedijk (opgesteld door RROG)</i> , 1 december 2011
4	2	2012	Gemeente Langedijk, raadsmemo, <i>Veilingterrein Noord-Scharwoude</i> , 9 februari 2012
5	4	2012	Gemeente Langedijk, raadsvoorstel, <i>Vaststellen stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Veilingterrein Noord-Scharwoude</i> , 3 april 2012
6	4	2012	Gemeente Langedijk, raadsbesluit, <i>Vaststelling van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Veilingterrein Noord-Scharwoude</i> , 3 april 2012
7	1	2013	Algemene Ondernemersvereniging Langedijk (AOL), brief aan college, <i>Reactie AOL op bestemmingsplan Veilingterrein in samenloop met ontwikkelingen bestemmingsplan N en Z-Scharwoude</i> , 28 januari 2013
8	3	2013	Gemeente Langedijk, raadsmemo, <i>Stukken n.a.v. bestemmingsplan Veilingterrein Noord-Scharwoude</i> , 21 maart 2013

Nr.	Maand	Jaar	Titelbeschrijving
9	11	2013	Gemeente Langedijk, collegebesluit, <i>Straatnaamgeving Veilingterrein Noord-Scharwoude</i> , 5 november 2013
10	12	2013	Gemeente Langedijk, raadsvoorstel, <i>Vaststellen bestemmingsplan Veilingterrein Noord-Scharwoude</i> , 17 december 2013. Inclusief bijlagen bij raadsvoorstel: <ul style="list-style-type: none"> – <i>Bestemmingsplan Veilingterrein Noord-Scharwoude</i>, 15 oktober 2013 – <i>Verbeelding bestemmingsplan Veilingterrein Noord-Scharwoude</i>, 15 oktober 2013 – <i>Reactienota ontwerp bestemmingplan Veilingterrein Noord-Scharwoude</i>, 8 oktober 2013
11	10	2013	Gemeente Langedijk, <i>Bestemmingsplan Veilingterrein Noord-Scharwoude</i> , GM-0060067437, revisie 03, (opgesteld door Grontmij), 15 oktober 2013
12	11	2013	PWN Waterleidingbedrijf, brief aan college, <i>Aanleg glasvezelnetwerk en gevolgen waterleidingen</i> , 20 november 2013
13	2	2014	Raad van State, brief aan raad, <i>Uitnodiging zitting 11 maart 2014 Bp. Veilingterrein oost, N-Scharwoude / Verzoek om voorlopige voorziening</i> , 25 februari 2014
14	3	2014	Gemeente Langedijk, raadsmemo, <i>BP Veilingterrein per 21 maart 2014 onherroepelijk en gereed voor uitvoering</i> , 27 maart 2014
15	6	2015	Gemeente Langedijk, <i>Bestemmingsplan Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude voorontwerp</i> , GM-0067452, revisie 07, (opgesteld door Grontmij), 9 juni 2015
16	6	2015	Gemeente Langedijk, <i>Bestemmingsplan Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude, verbeelding</i> , 19 juni 2016
17	8	2015	Gemeente Langedijk, raadsmemo, <i>Stand van zaken projecten Broekerplein en Veilingterrein Noord-Scharwoude</i> , 18 augustus 2015
18	11	2015	Gemeente Langedijk, <i>Reactienota voorontwerp bestemmingsplan Veilingterrein oost, N-Scharwoude</i> , 24 november 2015
19	11	2015	Gemeente Langedijk, collegebesluit, <i>Vaststelling reactienota en ontwerp bestemmingsplan Veilingterrein oost, N-Scharwoude</i> , 24 november 2015
20	11	2015	Gemeente Langedijk, <i>Bestemmingsplan oost, Noord-Scharwoude, ontwerp</i> , (opgesteld door Grontmij), GM-0067452, revisie 01, 27 november 2015
21	12	2015	Gemeente Langedijk, raadsmemo, <i>Stand van zaken projecten Broekerplein en Veilingterrein Noord-Scharwoude</i> , 9 december 2015
22	1	2016	Algemene Ondernemersvereniging Langedijk, brief aan raad, <i>Zienswijze ontwerp BP Veilingterrein oost, N-Scharwoude</i> , 9 januari 2016
23	1	2016	Bedrijf, brief aan college en raad, <i>Bezwaarschrift BP Veilingterrein oost</i> , 11 januari 2016
24	1	2016	Van Eijk van Heslinga Advocaten, brief aan raad, <i>Zienswijze inwoner inzake ontwerp bestemmingsplan Veilingterrein oost, N-Scharwoude</i> , 11 januari 2016
25	2	2016	Gemeente Langedijk, bijlage bij raadsvoorstel: <i>Vaststellen Bestemmingsplan Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude</i> , 9 februari 2016
26	2	2016	Gemeente Langedijk, collegebesluit, <i>Vaststellen bestemmingsplan Veilingterrein oost Noord-Scharwoude</i> , 16 februari 2016
27	3	2016	Gemeente Langedijk, brief van college, <i>Uitnodiging gesprek met bedrijf over ontwikkeling Veilingterrein oost</i> , 7 maart 2016
28	3	2016	Gemeente Langedijk, raadsmemo, <i>Onderzoeken Veilingterrein oost</i> , 15 maart 2016

Nr.	Maand	Jaar	Titelbeschrijving
29	3	2016	Gemeente Langedijk, <i>Rotonde N504, 15 maart 2016</i>
30	3	2016	Bedrijf, emailbericht aan college en raad, <i>Bericht inz. Bestemmingsplan Veilingterrein oost, 19 maart 2016. Inclusief: brief van college, Antwoord op email van bedrijf, 21 maart 2016</i>
31	5	2016	Gemeente Langedijk, raadsvoorstel, <i>Vaststellen bestemmingsplan Veilingterrein oost Noord-Scharwoude, 31 mei 2016</i>
32	6	2016	Gemeente Langendijk, raadsmemo, <i>Stand van zaken projecten Broekerplein en Veilingterrein, 29 juni 2016</i>
33	7	2016	Raad van State, brief aan raad, <i>Melding van start Beroepsprocedure Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude, 20 juli 2016. Inclusief:</i> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Verzoek toezending stukken inzake Beroepsprocedure Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude, 20 juli 2016</i> – <i>Toekenning zaaknaam en -nummer Beroepsprocedure Veilingterrein Oost, Noord-Scharwoude, 20 juli 2016</i> – <i>Benoeming deskundige door RvS inzake Beroepsprocudure Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude, 18 augustus 2016</i>
34	9	2016	Gemeente Langedijk, raadsbesluit, <i>Bestemmingsplan Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude, GM-0067452, revisie 02, 9 september 2016</i>
35	10	2016	Raad van State, brief aan raad, <i>Toezending stukken Zienswijze op deskundigenverslag StaB inzake beroepsprocedure Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude, 31 oktober 2016</i>
36	10	2016	Raad van State, brief aan raad, <i>Toezending stukken Producties 1 t/m 13 en stukken bedrijf, inzake beroepsprocedure Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude, 6 oktober 2016</i>
37	10	2016	Raad van State, brief aan raad, <i>Melding van uitgebracht deskundigenverslag, inzake Beroepsprocudure Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude, 20 oktober 2016</i>
38	10	2016	Raad van State, brief aan raad, <i>Uitnodiging zitting Beroepsprocudure . Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude op 16 december 2016, 20 oktober 2016</i>
39	11	2016	Raad van State, brief aan raad, <i>Toezending stukken n.a.v. verweerschrift gemeente Langedijk inzake Beroepsprocudure Veilingterrein oost, Noord-Scharwoude, 9 november 2016</i>
40	2	2017	Gemeente Langedijk, raadsmemo, <i>Stand van zaken projecten Broekerplein en Veilingterrein, 15 februari 2017</i>
41	2	2017	Raad van State, brief aan raad, <i>Uitspraak beroep betreffende Veilingterrein Noord-Scharwoude, geding tussen appellanten en de raad (verweerder), 22 februari 2017</i>
42	3	2017	Raad van State, brief aan raad, <i>Vraag van raad om uitspraak van 22 februari te rectificeren, 15 maart 2017</i>
43	3	2017	Gemeente Langedijk, <i>Informatie Bestemmingsplan Veilingterrein Oost en uitspraak RvS, 21 maart 2017</i>
44	3	2017	Gemeente Langedijk, raadsvoorstel voor delen van het <i>Veilingterrein Oost, 28 maart 2017</i>
45	5	2017	Gemeente Langedijk, <i>Vorbereidingsbesluit raad voor delen van het Veilingterrein Oost, 9 mei 2017</i>
46	8	2017	Gemeente Langedijk, raadsmemo, <i>Stand van zaken projecten Broekerplein en Veilingterrein, 1 augustus 2017</i>
47	2	2018	Gemeente Langedijk, raadsmemo, <i>Stand van zaken projecten Broekerplein en Veilingterrein, 6 februari 2018</i>

Nr.	Maand	Jaar	Titelbeschrijving
Zuid-Scharwoude (voormalige bibliotheeklocatie)			
1	9	2014	Gemeente Langedijk, raadsmemo, <i>Voormalige bibliotheeklocatie traject Beroepsprocedure en traject beeldkwaliteitsplan</i> , 9 september 2014
2	11	2014	Algemene Ondernemersvereniging Langedijk (AOL), brief aan college en raad, <i>Zienswijze AOL op voorontwerp BP Voorburggracht 224, Z-Scharwoude</i> , 5 november 2014
3	2	2015	Gemeente Langedijk, raadsmemo, <i>Terugkoppeling forumavond 3 februari 2015 inzake de voormalige bibliotheeklocatie</i> , 24 februari 2015
4	2	2015	Algemene Ondernemersvereniging Langedijk (AOL), brief aan college en raad, <i>Reactie op reactienota beeldkwaliteitsplan Voorburggracht 224 Z-Scharwoude</i> , 26 februari 2015
5	4	2015	Kleurrijk Langedijk, verslag forumvergadering op eigen website, Supermarkt op voormalige bibliotheeklocatie, 7 april 2015
6	5	2015	Gemeente Langedijk, raadsmemo, <i>Exploitatieovereenkomst voormalige bibliotheeklocatie ondertekend</i> , 20 mei 2015
7	6	2015	Gemeente Langedijk, collegebesluit, <i>Vaststelling Voorontwerp bestemmingsplan Voorburggracht 224 Zuid-Scharwoude</i> , 9 juni 2015. Inclusief: <ul style="list-style-type: none"> – <i>Reactienota</i> in het kader van de ter inzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan, versie 1.0
8	7	2015	Deen Vastgoed, brief aan college en raad, <i>Bieding op perceel grond Voorburggracht</i> , 7 juli 2015
9	8	2015	Dommerholt Advocaten, <i>Zienswijze van inwoner ontwerp Facetbestemmingsplan parkeren N-Z Scharwoude Zuid-Scharwoude</i> , 3 augustus 2015
10	8	2015	Deen Vastgoed, brief aan college en raad, <i>Vraag om reactie betreffende bieding op perceel grond Voorburggracht</i> , 27 augustus 2015
11	10	2015	Inwoners, brief aan raad, <i>Verzoek opschorting indiening zienswijze ontwerp bestemmingsplan Voorburggracht 224, Zuid-Scharwoude</i> , 18 oktober 2015. Inclusief: <ul style="list-style-type: none"> – Inwoners, brief aan raad, <i>Opnieuw verzoek omwonenden opschorting datum indiening zienswijzen</i>, 18 november 2015 – Gemeente Langedijk, brieven van college aan inwoners, <i>Verzoeken opschorting datum indiening zienswijzen en nagekomen zienswijzen niet ontvankelijk verklaard</i>, 26 november 2015 In deze brief tevens melding van een verzonden brief op 17 november dat de nagekomen 6 zienswijzen van 26 oktober niet ontvankelijk verklaard zijn, incl. toezending memo aan raad
12	10	2015	Inwoner, brief aan raad, <i>Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Voorburggracht 224 Zuid-Scharwoude</i> , 26 oktober 2015. Inclusief: Vier exact dezelfde brieven, ondertekend door vier verschillende andere inwoners: 26 oktober 2015
13	10	2015	Deen Vastgoed, spoed emailbericht aan raad, <i>Verzoek tot afzien vaststelling ontwerp BP en onderzoek verboden staatssteun Voorburggracht 224 Z-Scharwoude</i> , 27 oktober 2015
14	11	2015	Inwoners, brief aan raad, <i>Opnieuw verzoek omwonenden opschorting datum indiening zienswijzen</i> , 18 november 2015
15	11	2015	Gemeente Langedijk, raadsmemo, <i>Vragen raadsvergadering 17 november 2015 voormalige Bibliotheekterrein</i> , 24 november 2015
16	1	2016	Inwoner, brief aan college namens 9 bewoners Voorburggracht, <i>Verzoek bomenkap niet uit te voeren</i> , 21 januari 2016

Nr.	Maand	Jaar	Titelbeschrijving
17	2	2016	Raad van State, brief aan raad, <i>Kopie beroepschrift/verzoekschrift Deen Winkels en Deen Vastgoed inzake bestemmingsplan Voorburggracht 224 Z-Scharwoude</i> , 1 februari 2016
18	2	2016	Raad van State, brief aan raad, <i>Bevestiging RvS ontvangst beroepschrift door Deen beroepsprocedure Voorburggracht 224 Z-Scharwoude</i> , 2 februari 2016
19	2	2016	Raad van State, brief aan raad, <i>Verzoek toestemming stukken bestemmingsplan Voorburggracht 224 Z-Scharwoude</i> , 2 februari 2016
20	2	2016	Raad van State, brief aan raad, <i>Uitnodiging voor zitting voorlopige voorzieningen bestemmingsplan Voorburggracht 224 Z-Scharwoude op 1 maart 2016</i> , 17 februari 2016
21	2	2016	Raad van State, brief aan raad, <i>Datum behandeling verzoek om voorlopige voorzieningen inz. BP Voorburggracht 224 Z-Scharwoude uitgesteld</i> , 26 februari 2016
22	4	2016	Raad van State, brief aan raad, <i>Behandeling geding en uitnodiging 25 mei 2016 inzake beroepsprocedure Voorburggracht 224 Z-Scharwoude</i> , 4 april 2016
23	6	2016	Raad van State, <i>Uitspraak in het geding tussen Deen-appellant, en de raad van de gemeente Langedijk- verweerder</i> , 22 juni 2016
24	2	2018	Gemeente Langedijk, brief van college aan CU Langedijk en Kleurrijk Langedijk, <i>Beantwoording Ex.art.4o vragen ontwikkeling plan locatie oude bibliotheek</i> , 13 februari 2018